

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

„LIMPURGER LAND, 8. ÄNDERUNG“

TEILFORTSCHREIBUNG

FRÜHZETIGE BETEILIGUNG
VOM 11.01. BIS 11.02.2021

DEZERNAT 3 I BAU- UND UMWELTAMT
KARL-KURZ-STRAßE 44 I ZIMMER C 3.05
74523 SCHWÄBISCH HALL
FON 0791/755-7248 I FAX 0791/755-7599

FACHBEREICH
KREISPLANUNG
LANDRATSAMT SCHWÄBISCH HALL

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **1**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **5**

TABELLENVERZEICHNIS **6**

VORBEMERKUNGEN **8**

BEGRÜNDUNG **9**

1. Allgemein **9**

1.1 Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplanes 9
1.2 Geltungsbereich und Flächenbedarf 11
Fichtenberg 11
Gaildorf 12
Oberrot 14
Sulzbach-Laufen 15
1.3 Plangrundlagen 17

2. Planungsrechtliche Vorgaben **18**

2.5 Regionalplanung 18
2.5.1 Regionalplan 18
2.5.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf 19
2.5.3 Bedarf an gewerblichen Flächen 22
2.6 Landschaftsplanung 22

3. Verkehr **22**

4. Technische Infrastruktur **22**

5. Flächen für Land- und Forstwirtschaft **22**

6. Flächen für Gemeinbedarf **22**

7. Grünflächen **22**

8. Besondere Flächenbindungen **23**

UMWELTBERICHT **24**

Gemeinde Fichtenberg 24

1. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes **24**

1.1 Bauflächenbedarfsnachweis 24
1.1.1 Neuausweisungen 24
1.1.2 Nachrichtliche Übernahmen 25
1.1.3 Berichtigungen 25
1.1.4 Herausnahmen 25
1.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen 26
1.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich 26
1.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030 27
1.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten 28
1.4 Standortalternativen 28
1.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan 28

2. Planerische Vorgaben **28**

2.5 Regionalplanung 28
2.6 Bauleitplanung 28

A „Schelmenäcker, Abrundung“ in Fichtenberg **29**

A.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung 29

A.2 Planerische Vorgaben 29
A.2.1 Regionalplanung 29
A.2.2 Bauleitplanung 29
A.3 Schutzvorschriften und Restriktionen 32
A.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 32
A.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung 32
A.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen 33
A.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen 33
A.4.4 Vorschläge für Maßnahmen 33
A.5 Planungsvarianten 33
A.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung 33
A.5.2 Prognose für weitere Alternativen 33
A.6 Fachgutachten 33
A.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 34

B „Plapphof“ in Fichtenberg 35

B.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung 35
B.2 Planerische Vorgaben 35
B.2.1 Regionalplanung 35
B.2.2 Bauleitplanung 35
B.3 Schutzvorschriften und Restriktionen 38
B.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 38
B.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung 38
B.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen 39
B.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen 39
B.4.4 Vorschläge für Maßnahmen 39
B.5 Planungsvarianten 39
B.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung 39
B.5.2 Prognose für weitere Alternativen 39
B.6 Fachgutachten 40
B.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 40
Stadt Gaildorf 41

3. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes 41

3.1 Bauflächenbedarfsnachweis 41
3.1.1 Neuausweisungen 41
3.1.2 Nachrichtliche Übernahmen 41
3.1.3 Berichtigungen 42
3.1.4 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen 43
3.1.5 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich 43
3.1.6 Herausnahmen 45
3.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030 45
3.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten 45
3.4 Standortalternativen 45
3.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan 46

4. Planerische Vorgaben 46

4.5 Regionalplanung 46
4.6 Bauleitplanung 46

C „Flürle III“ in Gaildorf 47

C.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung 47
C.2 Planerische Vorgaben 47
C.2.1 Regionalplanung 47
C.2.2 Bauleitplanung 47
C.3 Schutzvorschriften und Restriktionen 50

C.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen 50
C.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung 50
C.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen 51
C.4.3 Vorschläge für Maßnahmen 51
C.5 Planungsvarianten 51
C.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung 51
C.5.2 Prognose für weitere Alternativen 51
C.6 Fachgutachten 52
C.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 52

D „Gewerbegebiet Eschenau“ in Gaildorf 53

D.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung 53
D.2 Planerische Vorgaben 53
D.2.1 Regionalplanung 53
D.2.2 Bauleitplanung 53
D.3 Schutzvorschriften und Restriktionen 56
D.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen 56
D.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung 56
D.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen 56
D.4.3 Vorschläge für Maßnahmen 57
D.5 Planungsvarianten 57
D.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung 57
D.5.2 Prognose für weitere Alternativen 57
D.6 Fachgutachten 57
D.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 57
Gemeinde Oberrot 58

5. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes 58

5.1 Bauflächenbedarfsnachweis 58
5.1.1 Neuausweisungen 58
5.1.2 Nachrichtliche Übernahmen 59
5.1.3 Berichtigungen 60
5.1.4 Herausnahmen 60
5.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen 60
5.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich 61
5.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030 61
5.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten 62
5.4 Standortalternativen 62
5.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan 62

6. Planerische Vorgaben 62

6.5 Regionalplanung 62
6.6 Bauleitplanung 62

E „Lange Äcker, Erweiterung I“ in Oberrot 63

E.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung 63
E.2 Planerische Vorgaben 63
E.2.1 Regionalplanung 63
E.2.2 Landschaftsplan 63
E.3 Schutzvorschriften und Restriktionen 66
E.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen 66
E.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung 66
E.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen 67
E.4.3 Vorschläge für Maßnahmen 67
E.5 Planungsvarianten 67
E.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung 67
E.5.2 Prognose für weitere Alternativen 67
E.6 Fachgutachten 67

E.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 68

F „Sturzbergstraße – Erweiterung II“ in Oberrot 69

F.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung 69
F.2 Planerische Vorgaben 69
F.2.1 Regionalplanung 69
F.2.2 Landschaftsplan 69
F.3 Schutzvorschriften und Restriktionen 72
F.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen 72
F.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung 72
F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen 72
F.4.3 Vorschläge für Maßnahmen 73
F.5 Planungsvarianten 73
F.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung 73
F.5.2 Prognose für weitere Alternativen 73
F.6 Fachgutachten 73
F.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 73
Gemeinde Sulzbach-Laufen 74

7. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes 74

7.1 Bauflächenbedarfsnachweis 74
7.1.1 Neuausweisungen 74
7.1.2 Nachrichtliche Übernahmen 74
7.1.3 Berichtigungen 76
7.1.4 Herausnahmen 76
7.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen 76
7.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich 76
7.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030 76
7.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten 77
7.4 Standortalternativen 77
7.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan 77

8. Planerische Vorgaben 77

8.5 Regionalplanung 77
8.6 Bauleitplanung 77

G „Sommerhalde – Erweiterung West“ in Sulzbach-Laufen 78

G.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung 78
G.2 Planerische Vorgaben 78
G.2.1 Regionalplanung 78
G.2.2 Bauleitplanung 78
G.3 Schutzvorschriften und Restriktionen 81
G.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen 81
G.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung 81
G.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen 81
G.4.3 Vorschläge für Maßnahmen 81
G.5 Planungsvarianten 82
G.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung 82
G.5.2 Prognose für weitere Alternativen 82
G.6 Fachgutachten 82
G.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 82

H „Sommerhalde – Erweiterung Ost“ in Sulzbach-Laufen 83

H.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung 83
H.2 Planerische Vorgaben 83
H.2.1 Regionalplanung 83
H.2.2 Bauleitplanung 83
H.3 Schutzvorschriften und Restriktionen 86

H.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen 86
H.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung 86
H.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen 86
H.4.3 Vorschläge für Maßnahmen 86
H.5 Planungsvarianten 87
H.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung 87
H.5.2 Prognose für weitere Alternativen 87
H.6 Fachgutachten 87
H.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 87

I „Heerstraße - Erweiterung“ in Sulzbach-Laufen 88

I.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung 88
I.2 Planerische Vorgaben 88
I.2.1 Regionalplanung 88
I.2.2 Bauleitplanung 88
I.3 Schutzvorschriften und Restriktionen 91
I.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen 91
I.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung 91
I.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen 91
I.4.3 Vorschläge für Maßnahmen 91
I.5 Planungsvarianten 92
I.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung 92
I.5.2 Prognose für weitere Alternativen 92
I.6 Fachgutachten 92
I.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 92

AUSFERTIGUNG 93

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 94

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Fichtenberg, 1:10.000 30
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 31
Bild 3: Landschaftsplan "Limpurger Land", 1:10.000 31
Bild 4: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Fichtenberg, 1:10.000 36
Bild 5: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Fichtenberg, 1:20.000 37
Bild 6: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Fichtenberg, 1:10.000 37
Bild 7: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Gaildorf, 1:10.000 48
Bild 8: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Gaildorf, 1:20.000 49
Bild 9: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Gaildorf, 1:5.000 49
Bild 10: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Gaildorf, 1:10.000 54
Bild 11: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Gaildorf, 1:20.000 55
Bild 12: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Gaildorf, 1:5.000 55
Bild 13: FNP " Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000 64
Bild 14: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Oberrot, 1:20.000 65
Bild 15: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000 65
Bild 16: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000 70
Bild 17: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Oberrot, 1:20.000 71
Bild 18: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000 71
Bild 19: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000 79
Bild 20: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:20.000 80
Bild 21: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000 80
Bild 22: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000 84
Bild 23: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:20.000 85
Bild 24: Landschaftsplan "Limpurger Land“, Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000 85
Bild 25: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000 89

Bild 26: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000 90
Bild 27: Landschaftsplan "Limpurger Land" 1:10.000 90

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Neuaufnahmen (Fichtenberg) 11
Tabelle 2: Neuaufnahmen (Gaildorf) 12
Tabelle 3: Herausnahmen (Gaildorf) 13
Tabelle 4: Neuaufnahmen (Oberrot) 14
Tabelle 5: Herausnahmen (Oberrot) 14
Tabelle 6: Neuaufnahmen (Sulzbach-Laufen) 15
Tabelle 7: Plangrundlagen 17
Tabelle 8: Wohnflächenbedarfsermittlung der GVV-Gemeinden 21
Tabelle 9: Neuaufnahmen (Fichtenberg) 24
Tabelle 10: Nachrichtliche Übernahmen (Fichtenberg) 25
Tabelle 11: Berichtigungen (Fichtenberg) 25
Tabelle 12: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Fichtenberg) 26
Tabelle 13: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Fichtenberg) 26
Tabelle 14: Abgleich Flächenbedarf (Fichtenberg) 27
Tabelle 15: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Fichtenberg) 32
Tabelle 16: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Fichtenberg) 32
Tabelle 17: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Fichtenberg) 38
Tabelle 18: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Fichtenberg) 39
Tabelle 19: Neuaufnahmen (Gaildorf) 41
Tabelle 20: Nachrichtliche Übernahmen (Gaildorf) 42
Tabelle 21: Berichtigungen (Gaildorf) 42
Tabelle 22: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Gaildorf) 43
Tabelle 23: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Gaildorf) 44
Tabelle 24: Herausnahmen (Gaildorf) 45
Tabelle 25: Abgleich Flächenbedarf (Gaildorf) 45
Tabelle 26: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Gaildorf) 50
Tabelle 27: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Gaildorf) 51
Tabelle 28: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Gaildorf) 56
Tabelle 29: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Gaildorf) 56
Tabelle 30: Neuaufnahmen (Oberrot) 58
Tabelle 31: Nachrichtliche Übernahmen (Oberrot) 59
Tabelle 32: Nachrichtliche Übernahmen (Oberrot) 59
Tabelle 33: Herausnahmen (Oberrot) 60
Tabelle 34: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Oberrot) 61
Tabelle 35: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Oberrot) 61
Tabelle 36: Abgleich Flächenbedarf (Oberrot) 61
Tabelle 37: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Oberrot) 66
Tabelle 38: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Oberrot) 66
Tabelle 39: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Oberrot) 72
Tabelle 40: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche F, Oberrot) 72
Tabelle 41: Neuaufnahmen (Sulzbach-Laufen) 74
Tabelle 42: Nachrichtliche Übernahmen (Sulzbach-Laufen) 75
Tabelle 43: Nachrichtliche Übernahmen (Sulzbach-Laufen) 75
Tabelle 44: Berichtigungen (Sulzbach-Laufen) 76
Tabelle 45: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Sulzbach-Laufen) 76
Tabelle 46: Abgleich Flächenbedarf (Sulzbach-Laufen) 76
Tabelle 47: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche G, Sulzbach-Laufen) 81
Tabelle 48: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche G, Sulzbach-Laufen) 81
Tabelle 49: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche H, Sulzbach-Laufen) 86
Tabelle 50: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche H, Sulzbach-Laufen) 86

Tabelle 51: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche I, Sulzbach-Laufen) 91
Tabelle 52: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche I, Sulzbach-Laufen) 91

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Umweltbericht zu neuen Flächenausweisungen

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 24.02.2010
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
  und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Feststellungsbeschluss
- Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. In den Umweltbericht gehen auch die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 200 und die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes ergänzt. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wurde nicht erstellt. Eingriffsintensität und Ausgleichsvorschläge werden im Umweltbericht dargelegt.

BEGRÜNDUNG

1. Allgemein

1.1 Erfordernis und Ziel des Flächennutzungsplanes

Die **Urfassung** des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes „Limpurger Land“ wurde 1981 aufgestellt und am 29.12.1983 vom Landratsamt genehmigt.

Die **1. Änderung** in Form einer Teilfortschreibung wurde am 14.05.1991 genehmigt.

Die **2. Änderung** auch in Form einer Teilfortschreibung wurde am 02.04.1994 genehmigt und umfasste die Gemeinden Gaildorf, Oberrot und Sulzbach-Laufen, nicht jedoch Fichtenberg. Von der Genehmigung wurden die Wohnbauflächen „Hungeräcker“ in Gaildorf-Bröckingen und „Frankenreute“ in Sulzbach, sowie die gewerbliche Baufläche „Kocherwiesen“ in Sulzbach ausgenommen.

Die **3. Änderung** ebenfalls in Form einer Teilfortschreibung wurde am 27.02.1998 genehmigt. Dabei wurden die Wohnbauflächen „Mühläcker, 2. Erweiterung“, „Hofloch“ in Fichtenberg sowie die gewerblichen Bauflächen „Strietwiesen IX“, „Sondergebiet Golfplatz“ in Oberrot und „Obere Riedwiesen II“, „Hirschäcker II, östliche Erweiterung“ in Fichtenberg aus formalrechtlichen Gründen von der Genehmigung ausgenommen, da sie innerhalb der Flächen des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer-Wald lagen. Diese Flächen wurden in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut aufgenommen.

Bei der **4. Änderung** handelt es sich um eine **Gesamtfortschreibung** die am 28.03.2003 genehmigt wurde. Dabei erfolgte insbesondere eine Korrektur der Überschwemmungsgebiete, der Wasserschutzgebiete, der Natur- und Landschaftsschutzgebiete, der Bodendenkmale sowie der wichtigsten Versorgungsleitungen. Herausgenommen aus dem FNP wurden die Bauflächen „Untere Riedwiesen“ in Fichtenberg sowie das „Gewerbegebiet Kocherwiesen, 2. Änderung“ aufgrund fehlenden Nachweises entsprechender Retentionsflächen. Ebenso wurden die Flächen für ein Sportzentrum am östlichen Ortseingang von Fichtenberg, innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gelegen, herausgenommen.

Die **5. Änderung**, wiederum eine Teilfortschreibung, wurde am 26.10.2006 rechtswirksam und beinhaltete eine Anpassung an geplante Baugebiete.

In der **6. Änderung** wurden vor allem inzwischen rechtskräftige Bebauungspläne nachrichtlich dargestellt und Änderungen in Bestandsbereichen vorgenommen. Neuausweisungen erfolgten in Gaildorf (gemischte Baufläche „Flürle II“) und Oberrot (gewerbliche Baufläche „Rohräcker I“, gewerbliche Baufläche „Vorderer Stiersbach“ sowie Untersuchungsflächen „Erddeponie“ und „Friedhofserweiterung“).

Mit der **7. Änderung**, welche am 13.03.2014 rechtskräftig geworden ist wurde in Sulzbach-Laufen eine weitere Gewerbefläche (Kocherwiesen II, Erweiterung) und eine Sondergebiet für die Feuerwehr ausgewiesen. Zudem wurden für die Gemeinde Sulzbach-Laufen die inzwischen als eigenständige Ortsteile beurteilten Siedlungen (Aichenrain; Eisenschmiede; Haslach; Kohlwald; Mühlenberg; Schönbronn; Weiler) im FNP als gemischte Baufläche zeichnerisch dargestellt.

Mit der vorliegenden **Teilfortschreibung „Limpurger Land, 8. Änderung“** sollen nun weitere Flächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Vorgesehen sind die Neuaufnahmen von einer (kleinen) Wohnbaufläche in Fichtenberg und drei in Sulzbach-Laufen. Zudem soll in Oberrot eine Fläche zur Erweiterung der bestehenden Musterhaussiedlung neu aufgenommen und die Siedlung Gaildorf-Kieselberg als eigenständiger Ortsteil dargestellt werden. Der Plapphof (Gemeinde Fichtenberg) soll mittels einer Entwicklungssatzung zu einem eigenständigen Ortsteil entwickelt werden. In Oberrot wird eine Mischbaufläche

und in Gaildorf werden zwei neue Gewerbeflächen zur Erweiterung von ortsansässigen Firmen aufgenommen.

Die Fortschreibung beinhaltet zu den Neuausweisungen auch Aktualisierungen und Korrekturen. Die neu ausgewiesenen Flächen werden im jeweiligen Kapitel des Umweltberichtes als Ausschnitt in Kartenform dargestellt.

Nach der 7. Änderung und von dieser unabhängig wurde ein sachlicher Teilflächennutzungsplan „**Windenergie Limpurger Land**“ aufgestellt. Die sachliche Teilfortschreibung wurde am 16.11.2015 genehmigt und am 17.12.2015/21.01.2016 bekannt gemacht. Die dort festgesetzten Konzentrationsflächen werden in Zuge der vorliegenden Änderung nachrichtlich dargestellt.

Der Gemeindeverwaltungsverband hat am 30.07.2020 einen Aufstellungsbeschluss für eine Aufnahme einer neuen Konzentrationsfläche in der Gemeinde Sulzbach-Laufen beschlossen. Diese wird als sogenannte „isolierte Positivplanung“ gemäß § 249 Abs. 1 BauGB durchgeführt und erfolgt unabhängig von der vorliegenden Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Flächenbedarf

FICHTENBERG

Folgende Flächen werden in Fichtenberg **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung)

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
A	„Schelmenäcker, Abrundung“ in Fichtenberg	ca. 0,16 ha	Wohnbaufläche
B	„Plapphof“ in Plapphof	ca. 0,31 ha	Entwicklung eines eigenständigen Ortsteiles (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB)

Tabelle 1: Neuaufnahmen (Fichtenberg)

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne der Gemeinde in den Flächennutzungsplan mit einer anderen Darstellung (vollflächig) gekennzeichnet:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 2. Erweiterung“ in Fichtenberg
  ca. 2,7 ha Gewerbegebiet, in Kraft getreten am 29.06.2017
  Hierbei handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. In einem Normenkontrollverfahren wurde die Planung in allen Punkten als rechtmäßig beurteilt.
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hirschäcker, 1. Erweiterung“ in Fichtenberg
  ca. 2,3 ha Gewerbegebiet, in Kraft getreten am 27.07.2017
  Hierbei handelt es sich um die Erweiterungsflächen für einen vorhandenen Betrieb.

Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfolgt eine **Berichtigung** für folgende Flächen:

- Bebauungsplan „Waldeck, 2. Änderung“ in Fichtenberg
  ca. 0,7 ha, Umzonierung einer Mischfläche in ein Sondergebiet Einzelhandel
  in Kraft getreten am 28.04.2016

Folgende, bereits **genehmigte Fläche** wird im Zuge dieser Fortschreibung aus dem FNP **herausgenommen**:

Für den bereits in Kraft getretenen Bebauungsplan „Auchthalde“ wird aktuell ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Sollte der Gemeinderat diesen Bebauungsplan aufheben, dann würde auch die Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Evtl. wird dies dann im Zuge des vorliegenden 8. Änderungsverfahrens erfolgen.

GAILDORF

Folgende Flächen werden in Gaildorf **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung)

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
C	„Flürle III“ in Gaildorf	ca. 1,4 ha	Gewerbefläche
D	„Gewerbegebiet Eschenau“ in Gaildorf	ca. 2,6 ha	Gewerbefläche

Tabelle 2: Neuaufnahmen (Gaildorf)

Folgende Teilorte sollen nach Abstimmung mit dem Landratsamt im Zuge dieser Änderung als eigenständige Ortsteile aufgenommen werden (vollflächige Darstellung):

- Ortslage Kieselberg, gemischte Baufläche

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Satzungen der Stadt in den Flächennutzungsplan übernommen (vollflächige Darstellung):

- Bebauungsplan „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“ in Ottendorf
  ca. 2,0 ha bisherige Mischbaufläche und Gemeinbedarfsfläche als Wohnbaufläche umzoniert
  in Kraft getreten 13.05.2017
- Ergänzungssatzung „Winzenweiler-West“ in Winzenweiler
  ca. 0,29 ha gemischte Baufläche
  in Kraft getreten am 03.05.2018
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bröckingen Aalener Straße“ in Bröckingen
  ca. 0,15 ha, wobei die Ergänzung ca. 0,1 ha gemischte Baufläche umfasst
  in Kraft getreten am 19.10.2019
- Ergänzungssatzung „Südlich der Hindenburgstraße“ in Eutendorf
  ca. 0,11 ha gemischte Baufläche
  in Kraft getreten 13.11.2020
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Motorcross-Erweiterung“ in Großaltdorf
  ca. 0,5 ha Sonderbaufläche
  in Kraft getreten am 14.01.2020

Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfolgt eine **Berichtigung** für folgende Flächen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ärztehaus Gaildorf“ in Gaildorf
  ca. 0,6 ha Umzonierung als sonstiges Sondergebiet für ein Ärztehaus; war bisher als gemischte Baufläche dargestellt
  in Kraft getreten am 07.03.2015
- Bebauungsplan „Sondergebiet Seestraße“ in Gaildorf
  ca. 1,4 ha Sondergebiet Einzelhandel; war bisher als gemischte Baufläche dargestellt und ist inzwischen überbaut
  in Kraft getreten am 13.05.2017
- Bebauungsplan „Schönberger Straße I - 2. Änderung“ in Unterrot

ca. 1,4 ha Allgemeines Wohngebiet (ca. 0,5 ha) und Gemeinbedarfsfläche Schule (ca. 0,9 ha)
in Kraft getreten am 05.07.2018

- Bebauungsplan „Wörlebach VII“ in Großaltdorf
  ca. 6,44 ha Wohnbaufläche
  in Kraft getreten am 08.06.2017

Folgende, bereits **genehmigte Flächen** werden im Zuge dieser Fortschreibung aus dem FNP **herausgenommen**:

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
-	„Suhl IV“ in Ottendorf	ca. 0,24 ha	Wohnbaufläche (geplant) Reduzierung erfolgt zugunsten der Ausweisung „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“, die in diesem Verfahren neu aufgenommen wird
-	„Im Weiler“ in Ottendorf	ca. 0,73 ha	gemischte Baufläche (Bestand) Reduzierung erfolgt zugunsten der Ausweisung „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“, die in diesem Verfahren neu aufgenommen wird

Tabelle 3: Herausnahmen (Gaildorf)

OBERROT

Folgende Flächen werden in Oberrot **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung)

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
E	„Lange Äcker, Erweiterung I“ in Hohenhardtsweiler	ca. 1,7 ha	Sonderbaufläche für Musterhaussiedlung
F	„Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden	ca. 0,2 ha	gemischte Baufläche zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes

Tabelle 4: Neuaufnahmen (Oberrot)

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne der Gemeinde in den Flächennutzungsplan mit einer anderen Darstellung (vollflächig) gekennzeichnet:

- Bebauungsplan „Fichtäcker, Erweiterung II“ in Oberrot
  ca. 2,46 ha Allgemeines Wohngebiet, in Kraft getreten am 20.12.2018

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Satzungen der Gemeinde in den Flächennutzungsplan übernommen (vollflächige Darstellung):

- Ergänzungssatzung „Hohenhardtsweiler West“ in Hohenhardtsweiler
  ca. 0,23 ha, in Kraft getreten am 18.12.2014
- Ergänzungssatzung „Am Greut“ in Oberrot
  ca. 0,2 ha, in Kraft getreten am 23.07.2015
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück-Trieb“ in Wolfenbrück
  ca. 0,8 ha, wobei die Ergänzung ca. 0,2 ha gemischte Baufläche umfasst
  in Kraft getreten am 25.08.2016
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neuhausen“ in Neuhausen
  ca. 3,2 ha, wobei die Ergänzung ca. 0,12 ha gemischte Baufläche umfasst
  in Kraft getreten am 22.12.2016
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Marbächle“ in Marbächle
  ca. 3,3 ha, wobei die Ergänzung ca. 0,08 ha gemischte Baufläche umfasst
  in Kraft getreten am 21.06.2018

Folgende, bereits **genehmigte Flächen** werden im Zuge dieser Fortschreibung aus dem FNP **herausgenommen**:

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
-	„Lange Äcker II“ in Hohenhardtsweiler	ca. 0,9 ha	Mischbaufläche, die aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit zugunsten der neuen Sonderbaufläche „Lange Äcker, Erweiterung I“ (Musterhaussiedlung) herausgenommen wird.

Tabelle 5: Herausnahmen (Oberrot)

SULZBACH-LAUFEN

Folgende Flächen werden in Sulzbach-Laufen **neu ausgewiesen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung)

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
G	„Sommerhalde – Erweiterung West“ in Sulzbach	ca. 0,2 ha	Sondergebiet Gemeinschaftsschuppenanlagen
H	„Sommerhalde – Erweiterung Ost“ in Sulzbach	ca. 0,9 ha	Wohnbaufläche
I	„Heerstraße - Erweiterung“ in Laufen	ca. 1,0 ha	Wohnbaufläche, ein Teilbereich (0,13 ha) ist bereits aus dem FNP entwickelt (WBF Farbhalde VII)

Tabelle 6: Neuaufnahmen (Sulzbach-Laufen)

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne der Gemeinde in den Flächennutzungsplan mit einer anderen Darstellung (vollflächig) gekennzeichnet:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, Erweiterung“ in Sulzbach
  Gewerbegebiet; inzwischen überbaut bzw. verkauft
  in Kraft getreten am 23.10.2014
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Spielplatz Kohlwald-Hof“ in Kohlwald
  in Kraft getreten am 02.07.2015
- Bebauungsplan „Sondergebiet Feuerwehr“ in Kleinteutschenhof
  Sondergebebiet für ein zentrales Feuerwehrgebäude
  in Kraft getreten am 08.10.2015
- Bebauungsplan „Auf dem Bergle, 2. Änderung und Erweiterung“ in Sulzbach
  ca. 2,7 ha Überplanung einer gemischten und gewerblichen Baufläche mit Erweiterung in ein Allgemeines Wohngebiet
  in Kraft getreten am 13.04.2017
- Bebauungsplan „Sondergebiet Bauhof“ in Kleinteutschenhof
  Sondergebebiet für einen zentralen Bauhof in Kombination mit dem zentralen Feuerwehrgebäude
  in Kraft getreten am 12.03.2020

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Satzungen der Gemeinde in den Flächennutzungsplan übernommen (vollflächige Darstellung):

- Ergänzungssatzung „Eisbachstraße“ in Sulzbach
  ca. 0,05 ha, in Kraft getreten am 20.03.2014
- Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Aichenrain“ in Aichenrain
  ca. 1,2 ha, wobei die Ergänzungen ca. 0,22 ha gemischte Baufläche umfassen
  in Kraft getreten am 02.06.2014
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Krasberg“ in Krasberg
  ca. 1,9 ha, wobei die Ergänzungen ca. 0,36 ha gemischte Baufläche umfassen
  in Kraft getreten am 21.05.2015
- Ergänzungssatzung „Haslach II“ in Haslach
  ca. 0,24 ha gemischte Baufläche
  in Kraft getreten am 17.12.2015

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Eisbach“ in Eisbach
  ca. 1,1 ha, wobei die Ergänzungen ca. 0,22 ha gemischte Baufläche umfassen
  in Kraft getreten am 02.02.2017
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rübgarten-Nord“ in Rübgarten
  ca. 0,87 ha, wobei die Ergänzungen ca. 0,34 ha gemischte Baufläche umfassen
  in Kraft getreten am 01.06.2017
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kohlwald-West“ in Kohlwald
  ca. 1,4 ha, wobei die Ergänzungen ca. 0,28 ha gemischte Baufläche umfassen
  in Kraft getreten am 24.05.2018

Aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfolgt eine **Berichtigung** für folgende Flächen:

- Bebauungsplan „Oberes Kocherfeld, 1. Änderung“ in Laufen
  ca. 0,2 ha, Umzonierung eines Gewerbegebietes in ein Mischgebiet
  in Kraft getreten am 17.12.2015
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, 4. Änderung“ in Sulzbach
  ca. 0,5 ha, Umzonierung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet Einzelhandel
  in Kraft getreten am 26.07.2018

1.3 Plangrundlagen

Für die Erstellung der Pläne wurden folgende Plangrundlagen verwendet.

Daten	Herkunft	Datum
ALK	• Vermessungsamt	• November 2011
Luftbilder	• Vermessungsamt	• April 2013
Schutzgebiete (LSG, NSG, ND, FFH, SPA, Naturpark)	• LRA	• November 2011
Gewässerschutz (ÜSG, WSG)	• LRA	• November 2011
Biotope / Waldbiotope /Naturdenkmale	• LRA	• November 2011
Waldfunktionenkartierung	• FVA BW	• November 2012
Altstandorte	• LRA	• Mai 2013
Kulturdenkmale	• LRA	• Oktober 2006
Archäologische Bodendenkmale	• RP Stuttgart Landesdenkmalamt	• liegen noch nicht vor
Leitungen-Strom	• EnBW	• Mai 2012
Leitungen-Gas	• Terranets BW / EnBW	• März / Mai 2013
Leitung-Wasser	• NOW	• März 2008
Richtfunkstrecken	• jeweilige Betreiber	• -
Regionale Freiraumstruktur: Rohstoffabbau, Erholung, Grünzug, Grünzäsur, Naturschutz u. Landschaftspflege, Forstwirtschaft, Hochwasserschutz, Vorranggebiete für Windenergie (Stand öffentliche Auslegung)	• Regionalverband Heilbronn-Franken	• Februar 2012

Tabelle 7: Plangrundlagen

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.5 Regionalplanung

2.5.1 Regionalplan

Die Stadt Gaildorf ist im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als Unterzentrum, „vorgeschlagen als Mittelzentrum“, klassifiziert und befindet sich zusammen mit der Gemeinde Fichtenberg an der Landesentwicklungsachse Backnang – Schwäbisch Hall.
Die Gemeinden Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen sind in der Strukturkarte nicht als zentrale Orte klassifiziert. Die Begründung zu Plansatz 2.2.1 „Landesentwicklungsachsen“ lautet:

„*Sie orientieren sich an den Ober- und Mittelzentren. Durch ergänzende weitere Zentrale Orte werden die Landesentwicklungsachsen als regionalplanerisches Ziel konkretisiert und regional ausgeformt.“*

Die Gemeinden Oberrot und Sulzbach-Laufen des Verwaltungsverbandes sind Orte mit Siedlungsentwicklung außerhalb der Entwicklungsachsen klassifiziert. Die Begründung im Plansatz 2.2 lautet hierzu:

„*In den Räumen zwischen den Entwicklungsachsen soll eine eigene maßvolle Entwicklung hin zu ausreichend tragfähigen Entwicklungsschwerpunkten möglich sein. Zur Stabilisierung der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der dort gelegenen Gemeinden sind sowohl die für die örtliche Industrie und das örtliche Gewerbe benötigten Flächen als auch die für die eigene Bevölkerung erforderlichen Wohnbauflächen an dafür geeigneten Standorten innerhalb der Gemeinden organisch zu konzentrieren*.“

Im Plansatz 2.4.1 sind die Kernorte von Fichtenberg und Oberrot sowie der Kernort von Gaildorf und die Teilorte Gaildorf-Großaltdorf und Gaildorf-Münster als „Gemeinden oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ vermerkt. Sulzbach-Laufen ist als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Die entsprechenden Symbole sind in den Orten eingetragen. Darüber hinaus ist der Teilort Gaildorf-Münster in der Raumnutzungskarte als „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“ eingestuft. Die Begründung zu Plansatz 2.4.3.1 lautet:

„*Zur längerfristigen Stabilisierung und zur regionalen Entwicklung der Gewerbestandorte ist es erforderlich(…), das über die Eigenentwicklung hinausgehende gewerbliche Potenzial nach regionalen Gesichtspunkten zuzuordnen.“*

Im Plansatz 2.4.3.2 ist die Stadt Gaildorf sowohl als „Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ (Innenstadt 2.4.3.2.3) als auch als „Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte“ (Ergänzungsstandorte 2.4.3.2.4) eingestuft. Die entsprechenden Symbole sind in der Raumnutzungskarte eingetragen. Die Begründung zu Plansatz 2.4.3.2.3 und 2.4.3.2.4 lautet:

„*Für eine längerfristige Perspektive sollen diese Bereiche verstärkt Einzelhandelsfunktionen übernehmen.“*

2.5.2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf

Da in den Gemeinden Fichtenberg, Gaildorf, Oberrot und Sulzbach-Laufen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, erfolgt die Bedarfsberechnung für alle vier Gemeinden.

Der Wohnflächenbedarf errechnet sich aus der Bevölkerungsprognose des Regionalverbandes und der Eigenentwicklung (innerer Bedarf) einer Gemeinde. Bei der Bevölkerungsprognose ist zu beachten, dass lediglich die „wohnungsbaurelevante“ Bevölkerung berücksichtigt werden darf. Mit der Eigenentwicklung wird der steigende Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf der Bevölkerung berücksichtigt. Er errechnet sich gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15.02.2017) des Landes Baden-Württemberg aus 0,3 % der Einwohnerzahl pro Jahr. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine reale Bevölkerungszunahme, sondern ausschließlich um einen fiktiven Zuwachs zur Ermittlung der benötigten zusätzlichen Wohnfläche.

Die Mindest-Bruttowohndichten werden in Plansatz 2.4.0 des Regionalplanes definiert. Das gesamte Verwaltungsgebiet Limpurger Land ist dabei als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingestuft. Die Wohndichte liegt für Gaildorf als Unterzentrum bei 45 EW/ha, für Fichtenberg, Oberrot und Sulzbach-Laufen als sonstige Gemeinde bei 40 EW/ha.

Fichtenberg

Für den Berechnungszeitraum von 11 Jahren (2019 bis 2030) beträgt die Eigenentwicklung 3 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Fichtenberg für 99 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Fichtenberg 2030 eine Bevölkerung von 3.034 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 143 Einwohnern.

Bei der Gemeinde Fichtenberg beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2030:

	Einwohner 2019 (31.12.2019)	Eigenentwicklung 3 % in 11 Jahren*	Wanderungsgewinn (Prognose)**	Gesamtzunahme	Bruttowohndichte EW/ha	**Wohnbauflächenbedarf in ha**
Fichtenberg	2.990	99	44	143	40	**3,6**

*fiktive Einwohnerzunahme **Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa ***Differenz zum Prognosewert

Im Plansatz 2.4.0 ist Fichtenberg als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingetragen.

Gaildorf

Für den Berechnungszeitraum von 11 Jahren (2019 bis 2030) beträgt die Eigenentwicklung 3 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Gaildorf für 398 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Stadt Gaildorf 2030 eine Bevölkerung von 12.536 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 478 Einwohnern.

Bei der Stadt Gaildorf beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2030:

	Einwohner 2019 (31.12.2019)	Eigen-entwicklung 3 % in 11 Jahren	Wanderungs gewinn (Prognose)**	Gesamt-zunahme	Brutto-wohndichte EW/ha	**Wohnbau-flächenbedarf in ha**
Gaildorf	12.098	398	478	876	45	**19,5**

*fiktive Einwohnerzunahme **Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa

Im Plansatz 2.4.0 ist Gaildorf als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingetragen.

Oberrot

Für den Berechnungszeitraum von 11 Jahren (2019 bis 2030) beträgt die Eigenentwicklung 3 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Oberrot für 119 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Oberrot 2030 eine Bevölkerung von 3.751 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 142 Einwohnern.

Bei der Gemeinde Oberrot beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2030:

	Einwohner 2019 (31.12.2019)	Eigen-entwicklung 3 % in 11 Jahren	Wanderungs gewinn (Prognose)**	Gesamt-zunahme	Brutto-wohndichte EW/ha	**Wohnbau-flächenbedarf in ha**
Oberrot	3.609	119	142	261	40	**6,5**

*fiktive Einwohnerzunahme **Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa ***Differenz zum Prognosewert

Im Plansatz 2.4.0 ist Oberrot als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingetragen.

Sulzbach-Laufen

Für den Berechnungszeitraum von 11 Jahren (2019 bis 2030) beträgt die Eigenentwicklung 3 %, dies entspricht einem Wohnbauflächenbedarf in Sulzbach-Laufen für 83 Einwohner. Entsprechend der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes wird die Gemeinde Sulzbach-Laufen 2030 eine Bevölkerung von 2.571 Einwohnern haben. Dies entspricht einem Wachstum von 65 Einwohnern.

Bei der Gemeinde Sulzbach-Laufen beträgt der Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalverbandes bis 2030:

	Einwohner 2019 (31.12.2019)	Eigen-entwicklung 3 % in 11 Jahren*	Wanderungs gewinn (Prognose)**	Gesamt-zunahme	Brutto-wohndichte EW/ha	**Wohnbau-flächenbedarf in ha**
Sulzbach-Laufen	2.506	83	65	148	40	**3,7**

*fiktive Einwohnerzunahme **Bevölkerungsvorausrechnung nach StaLa ***Differenz zum Prognosewert

Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land

Als Übersicht zur Bevölkerungsentwicklung sowie zum Wohnbauflächenbedarf für die vier Verwaltungsverbandsgemeinden sind die betreffenden Daten in der folgenden Tabelle dargelegt:

	Einwohner 31.12.2019	Eigen-entwicklung 0,3 %/Jahr*	Wanderungs gewinn (Prognose)	Gesamt-zunahme	Brutto-wohndichte EW/ha	**Wohnbau-flächenbedarf in ha**
Fichtenberg	2.990	99	44	143	40	**3,6**
Gaildorf	12.098	398	478	876	45	**19,5**
Oberrot	3.609	119	142	261	40	**6,5**
Sulzbach-Laufen	2.506	83	65	148	40	**3,7**
GVV	21.388	719	729	1.428	-	**33,3**

*fiktive Einwohnerzunahme in 11 Jahren

Tabelle 8: Wohnflächenbedarfsermittlung der GVV-Gemeinden

Hinweise zur Plausibilitätsprüfung

Das Wirtschaftsministerium als Obere Raumordnungsbehörde hat zum 01.01.2009 den Genehmigungsbehörden „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ zukommen lassen. Darin werden insbesondere Parameter zur Bemessung von neuen Wohnbauflächen genannt. Diese Hinweise sind im Februar 2017 überarbeitet worden.

Neben der Forderung nach einer Bauflächen-Bestandsaufnahme und einer Flächenbilanzierung wurde 2009 ein landesweit einheitlicher Faktor zur Eigenentwicklung von 0,5 % genannt und 2013 auf 0,3 % weiter reduziert. Dieser Wert gilt in der Fassung von 2017 unverändert weiter.

Weiterhin wird die stärkere Berücksichtigung von innerörtlichen Potentialen bei der Berechnung des Wohnflächenbedarfes angemahnt. Hierzu wird die Anrechnung von unbebauten Grundstücken in Baugebieten wie auch von Brachflächen und Baulücken im sog. unbeplanten Innenbereich gefordert. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Erfassung von Baulücken nicht automatisch zu einer Generierung von Baufläche führt, da erfahrungsgemäß nur ein Bruchteil der ermittelten Flächen aufgrund eigentumsrechtlicher Fragen tatsächlich verfügbar ist. Grundsätzlich besteht seitens der Gemeinden jedoch ein großes Interesse, Ortskerne zu aktivieren und die Ausbildung von Brachflächen zu verhindern. Dieser Realität wird die Überarbeitung des Erlasses von 2017 gerecht. Neu aufgenommen wurde der Passus: „*Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist*“.

Neu aufgenommen worden ist auch eine Regelung zu den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes: „*In Fällen, in denen bereits die tatsächliche Bevölkerungszahl zum Planungszeitpunkt vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, kann diese Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet werden. Unabhängig davon sind in begründeten Einzelfällen über die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung hinaus auch eigene, nachvollziehbare Daten und Erhebungen der Kommunen zu ihrer Bevölkerungsentwicklung bei der Plausibilitätsprüfung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen*.“

2.5.3 Bedarf an gewerblichen Flächen

Nur in Gaildorf und Oberrot werden gewerbliche Flächen neu ausgewiesen.

Gaildorf

Die Neuausweisung „Flürle III“ in Gaildorf wird notwendig, da die bereits ansässige Firma an ihr bestehendes Verwaltungsgebäude nach Süden ein Zusatzbau auf dem eigenen Flurstück realisieren möchte. Diese Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Da die Firma weiter erfolgreich expandiert, soll die neu ausgewiesene Fläche im Umfang des gesamten Flurstücks der Firma im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in südlicher Richtung an.

Oberrot

Die Neuausweisung „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden wird notwendig, um einem hier ansässigen Unternehmen, welches sich im Laufe der Jahre zu einem bedeutenden Fertighaushersteller entwickelt hat, die dringend betriebliche Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung sowie Flächen für den Bau eines Wohnhauses für den Betriebsnachfolger zu ermöglichen. Als geeignete Fläche wird die direkt im Norden an das Betriebsgelände angrenzende Fläche bewertet. Hier befinden sich auch bereits die vorhandenen Wohnhäuser der Betriebseigentümer.

2.6 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan „Limpurger Land“ wurde von der „Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt und stammt aus dem Jahr 2005. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Fläche dargelegt.

3. Verkehr

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

4. Technische Infrastruktur

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

5. Flächen für Land- und Forstwirtschaft

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

6. Flächen für Gemeinbedarf

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

7. Grünflächen

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

8. Besondere Flächenbindungen

Keine Änderungen im Zuge dieses Verfahrens.

UMWELTBERICHT

GEMEINDE FICHTENBERG

1. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Die Neuausweisung von wohnbaulichen Flächen ist notwendig zur Aufnahme des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans „Schelmenäcker, Abrundung“. Mit einer von dem inneren Erschließungsring (Schelmenäcker) abzweigenden Stichstraße nach Norden, ergab eine baurechtliche Prüfung, dass auf dem nördlich angrenzenden Areal noch eine Wohnbebauung, zur Abrundung des Areals, möglich wäre. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die baurechtliche Genehmigung eines Wohnhauses auf dem für eine Bebauung verbleibenden Gebiet zu schaffen, ist die Neuausweisung im vorliegenden Flächennutzungsplan erforderlich.

Des Weiteren soll der Weiler Plapphof, der aus mehreren Gebäuden besteht, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mittels einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB festgelegt werden. Ein entsprechendes Gewicht an Wohnbebauung ist bereits vorhanden. Die Entwicklungssatzung wurde notwendig, um für ein bereits bestehendes Gebäude in Plapphof einen gültigen Bauantrag zur Instandsetzung, Sanierung und Umbau mit Einbau mehrerer Wohnungen stellten zu können. Ein entsprechender erster Bauantrag musste abgelehnt werden, da der Weiler Plapphof bisher als Außenbereich einzustufen ist.

Zudem soll der Bebauungsplan „Mühläcker“ eine kleine Erweiterung erfahren.
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

1.1 Bauflächenbedarfsnachweis

1.1.1 Neuausweisungen

Folgende Flächen werden **in diesem Verfahren neu aufgenommen** (straffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
A	„Schelmenäcker, Abrundung“ in Fichtenberg	Wohnbaufläche	0,16	-	-
B	„Plapphof“ in Plapphof	Entwicklung eines eigenständigen Ortsteiles (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB)	-	0,31	-

Tabelle 9: Neuaufnahmen (Fichtenberg)

1.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Satzungen** werden **nachrichtlich** in den Flächennutzungsplan **übernommen** (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	BP „Gewerbegebiet Hirschäcker – 1. Erw.“ in Fichtenberg	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 27.07.2017 ca. 2,3 ha, 100 % überbaut bzw. optioniert	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Hirschäcker – 2. Erw.“ in Fichtenberg	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 29.06.2017 ca. 2,7 ha, 0 % überbaut	-	-	2,7

Tabelle 10: Nachrichtliche Übernahmen (Fichtenberg)

1.1.3 Berichtigungen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne** wurden nach § 13a BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan daher **berichtigt** (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	BP „Waldeck, 2. Änderung“ in Fichtenberg	Umzonierung Misch- in Sondergebiet inkraftgetreten am 28.04.2016 100% überbaut	-	SO (0,7)	-

Tabelle 11: Berichtigungen (Fichtenberg)

1.1.4 Herausnahmen

Im Zuge der 8. Änderung erfolgen in Fichtenberg keine Herausnahmen.

Für den bereits in Kraft getretenen Bebauungsplan „Auchthalde“ wird aktuell ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Sollte der Gemeinderat diesen Bebauungsplan aufheben, dann würde auch die Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Evtl. wird dies dann im Zuge der vorliegenden 8. Änderung erfolgen.

1.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen

Folgende Flächen sind **bisher schon im Flächennutzungsplan** genehmigt (vollflächig-schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	„Grundäcker“ in Mittelrot	Wohnbaufläche 0 % überbaut	2,6	-	-
-	„Stöckenwiesen II“ in Fichtenberg	gewerbliche Baufläche 0 % überbaut	-	-	0,5
-	„Hirschäcker III“ in Fichtenberg	Gewerbliche Baufläche	-	-	0,4

Tabelle 12: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Fichtenberg)

1.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In den Geltungsbereichen von folgenden Bebauungsplänen oder folgende Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB sind noch **Flächen verfügbar**, die in die **Bilanzierung** einfließen müssen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	BP „Rußbergweg“ in Fichtenberg	Allgemeines Wohngebiet 0 % überbaut	0,55		
-	BP „Auchthalde“ in Fichtenberg *	Allgemeines Wohngebiet 0 % überbaut	4,04		
-	BP „Bahnhof Mittelrot“ in Mittelrot	Wohnbaufläche ca. 70 % überbaut	0,74	-	-
-	Innenpotentiale (gemeindeeigene Bauplätze)	BP „Waldeck, 2. Änderung“ in Fichtenberg BP „Hofloch II“ in Fichtenberg BP „Hofloch III“ in Fichtenberg BP „Gehrendshalde II“ in Fichtenberg BP „Brückäcker, 3. Erweiterung“ in Fichtenberg BP „Erlenhofer Str./Rathausstraße“ in Fichtenberg BP „Oberer Hof“ in Erlenhof	1,23		
-	Innenpotentiale (private Bauplätze, aktuell **verfügbar**) **		0,19		
-	Innenpotentiale (private Bauplätze, aktuell **nicht verfügbar**) **	20 % von 4,16 ha	0,83		

Tabelle 13: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Fichtenberg)

**Hinweis: Für den bereits in Kraft getretenen Bebauungsplan „Auchthalde“ wird aktuell ein Aufhebungsverfahren durchgeführt. Sollte der Gemeinderat diesen Bebauungsplan aufheben, dann würde auch die Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Evtl. wird dies dann im Zuge der vorliegenden 8. Änderung erfolgen.*

*** Hinweis Darüber hinaus sind aktuell, insbesondere für den Kernort Fichtenberg, noch Baulücken im Umfang von ca. 4,16 ha als Potenzialflächen im Innenbereich in privater Hand auffindbar. Somit lassen sich von diesen anteilig (20 Prozent) im*

Umfang von 0,83 ha als verfügbare Flächen der Flächenausweisung anrechnen.

1.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030

	W	M	G
Flächenausweisung in Fichtenberg gesamt in ha	**10,5***	**-**	**3,8**
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.5.2 bzw. Ziffer 2.5.3 der Begründung	**3,57**	**-**	**5,0**

Tabelle 14: Abgleich Flächenbedarf (Fichtenberg)

**Hinweis: Hier ist der noch in Kraft getretene Bebauungsplan „Auchthalde“ hinzugerechnet. Wird der Bebauungsplan aufgehoben, dann liegt die Flächenausweisung bei 6,46 ha.*

Bewertung

Neben der Neuausweisung an anrechenbare Wohnbauflächen im Umfang von 0,32 ha bilanzieren sich aktuell für die Gemeinde 6,14 ha an Wohnbaufläche. Hiervon stehen im Rahmen rechtskräftiger Bebauungspläne 1,23 ha aus öffentlicher Hand und 0,2 ha aus privater Hand als Wohnbaufläche zur Verfügung. In die Bilanz fließen ebenso ca. 0,83 ha unbebaute, private Grundstückflächen, als perspektivisch (vgl. Kap. 1.1.6) bis zum Jahr 2030 entwickelbar, mit ein.

Des Weiteren gibt es einen weiteren rechtswirksamen Bebauungsplan „Rußbergweg“ (mit ca. 0,55 ha verfügbarer Wohnbaufläche), der bisher nicht umgesetzt wurde. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Zum einen befinden sich die Flächen überwiegend in privater Hand und sind auch mittelfristig nicht verfügbar. Zum anderen ist die Fläche topografisch sehr schwierig (Steilhang), wonach eine Flächenerschließung hohe monetäre Aufwendungen mit sich bringen würde.

In Mittelrot gibt es die im Flächennutzungsplan bereits genehmigte Wohnbaufläche „Grundäcker“ mit ca. 2,6 ha. Auch diese Fläche ist aufgrund ihrer topografisch schwierigen Lage bisher noch nicht umgesetzt. Zudem wird die Wohnbaufläche momentan intensiv landwirtschaftlich von den ansässigen Betrieben genutzt und dringend benötigt. Außerdem liegt der eigentliche Wohnentwicklungsschwerpunkt auch im Sinne der Raumordnung auf dem Kernort Fichtenberg. Schließlich gibt es in Mittelrot einen noch unbebauten Bereich des BP „Bahnhof Mittelrot“ mit ca. 0,74 ha. Diese Flächen sind in privater Hand und konnten daher noch nicht umgesetzt werden.

Eine Erweiterung der Wohnbaufläche „Waldeck“ wurde storniert. Primär weil die Fläche in privater Hand ist und nicht zum Verkauf steht. Hinzu kommt eine auch hier schwierige Erschließung sowie notwendige und mit Aufwand verbundene Lärmschutzmaßnahmen im Bereich zur tangierenden Landesstraße L 1050.

Eine mögliche Erweiterung „Mühläcker“ in Richtung Westen wird aktuell geprüft. Als erste Ergebnisse lassen sich festhalten, dass Lärmimmissionen seitens der neuen Umgehungsstraße und des Gewerbegebiets aus nördlicher Richtung bestehen. Darüber hinaus sind Immissionen aus der Landwirtschaft, Waldabstände sowie geschützte Biotope (gem. § 33 NatSchG) zu erwarten.

Nicht zuletzt sind weitere Erweiterungsmöglichkeiten für den Kernort Fichtenberg nicht absehbar, da diesen Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, anderweitige topografische Unwägbarkeiten oder Gewerbegebiete entgegenstehen. Daraufhin lässt sich abschließend konstatieren, dass die geringfügigen Flächenneuausweisungen im Zuge der 8.

Fortschreibung des FNP „Limpurger Land“ noch akzeptabel sind. Insbesondere auch unter dem Aspekt, dass die Flächenverfügbarkeit nachweislich nur bedingt mit den bisherigen Flächenneuausweisungen korrespondiert hat.

Neuausweisungen bei gewerblichen Bauflächen sind aktuell nicht vorgesehen.

1.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Die innerörtlichen Potentiale sind unter Ziffer 1.1.6 aufgeführt und in die Bilanz mit eingerechnet.

1.4 Standortalternativen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

1.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die konkrete Baufläche ermittelt und bilanziert.

2. Planerische Vorgaben

2.5 Regionalplanung

Regionalplan
Die Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden in der Abhandlung zur Fläche zitiert.

2.6 Bauleitplanung

Landschaftsplan
Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Flächen dargelegt.

A „Schelmenäcker, Abrundung“ in Fichtenberg

A.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Das Plangebiet befindet sich am nord-nordöstlichen Siedlungsrand von Fichtenberg. Es handelt sich um die Abrundung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Schelmenäcker“. Eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan wird erforderlich, um den noch möglich bebaubaren Außenbereich zur Gebietsabrundung an die angrenzende Siedlungsbebauung zu ermöglichen.

A.2 Planerische Vorgaben

A.2.1 Regionalplanung

Regionalplan
Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

A.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan
Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Im Plan für die Gemeinde Fichtenberg sind keine Maßnahmen in diesem Bereich vorgesehen.

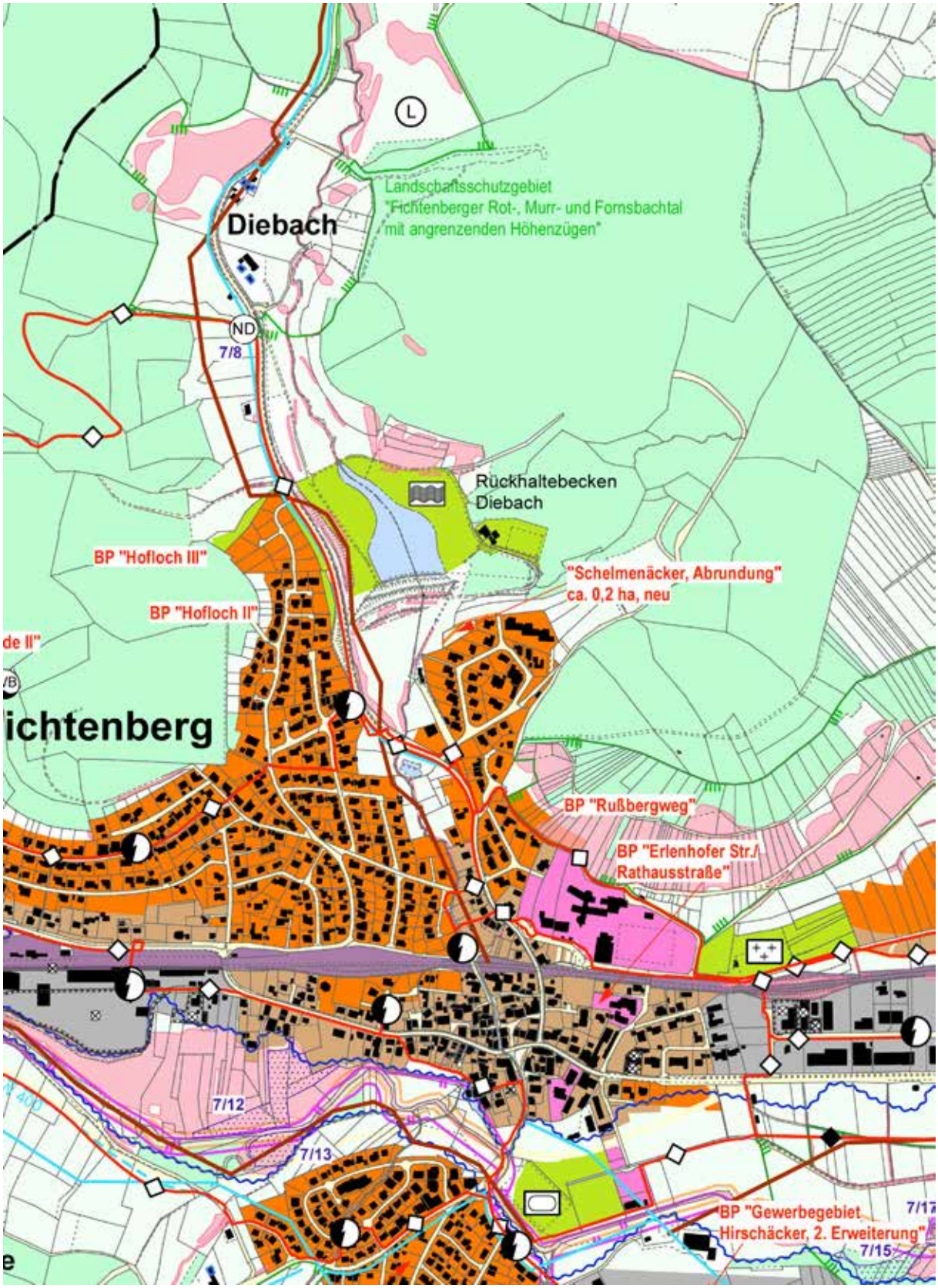


Bild 1: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Fichtenberg, 1:10.000

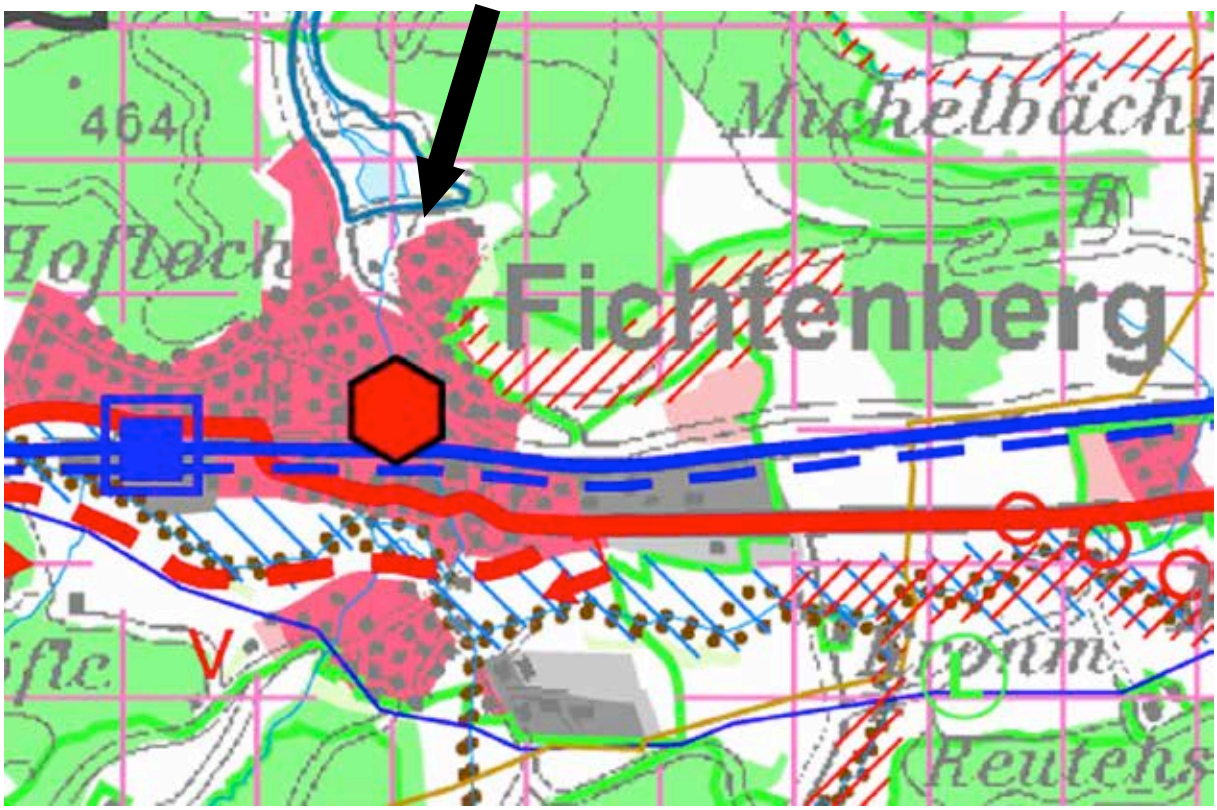


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

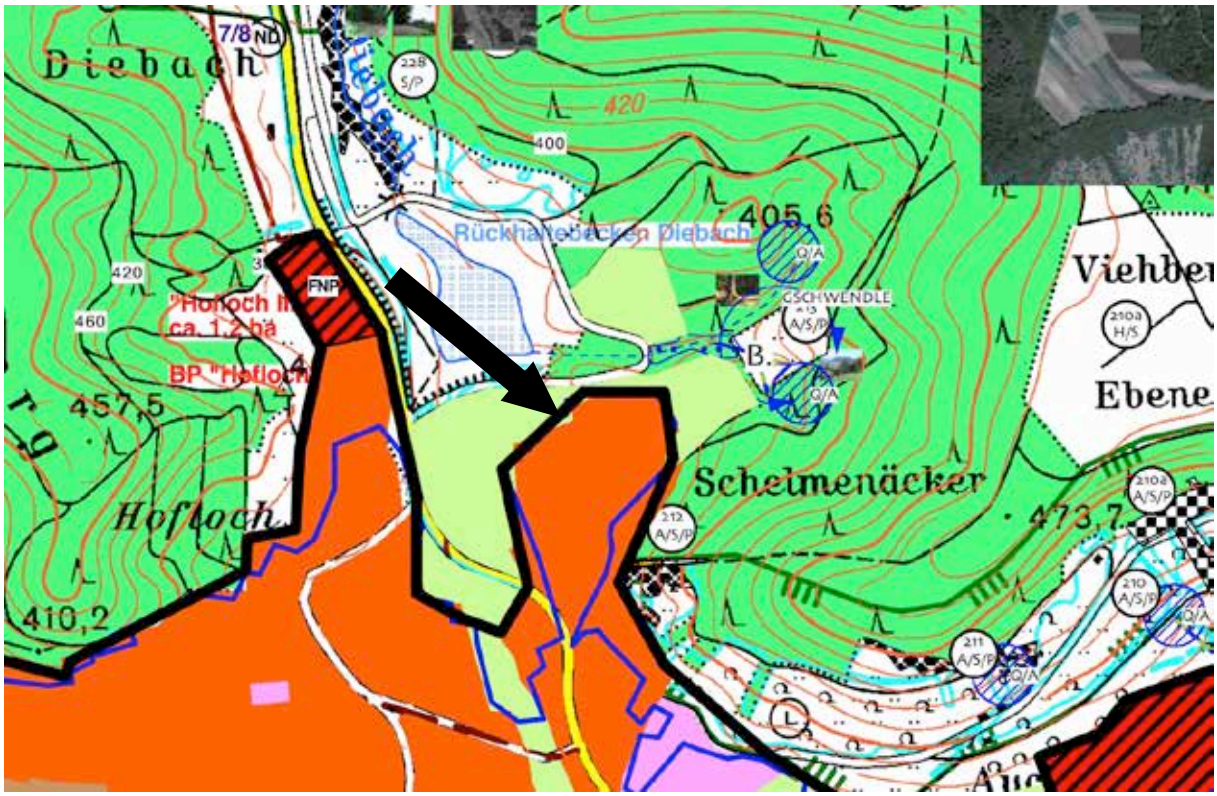


Bild 3: Landschaftsplan "Limpurger Land", 1:10.000

A.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH- und Vogelschutzgebiete	keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	keine Betroffenheit
Naturpark	Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald
geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
geschützte Tiere und Pflanzen	keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	keine Betroffenheit
Denkmalschutz	keine Betroffenheit
Immissionsschutz	keine Betroffenheit
Landwirtschaft	keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandsflächen	keine Betroffenheit
Altlasten	keine Betroffenheit

Tabelle 15: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche A, Fichtenberg)

A.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

A.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	**Bestandsanalyse**	**Bewertung bei Umsetzung der Planung**
Mensch	• Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen nicht vorhanden	• Vorbelastung durch angrenzendes Wohngebiet
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	• Fettwiese ohne Baumbestand • Ruderalvegetation und angrenzende Gebüschstrukturen aus nicht heimischen Straucharten	• Verlust der Fettwiese
Boden	• Gipskeuper mit vorw. Braunerde-Pelosol • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch	• Funktionsverluste durch Versiegelung • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	• Leicht abfallender Hang mit absetzender Muldenbildung zum Wohngebiet • Fläche muss teilweise aufgefüllt werden	• städtebaulich ist der Standort als Erweiterung sinnvoll
Wasser	• hydrologische Einheit: Gipskeuper, Grundwasserleiter mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit	• geringe Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung
Klima und Luft	• freie Wiesenfläche in Hanglage an bestehendes Wohngebiet angrenzend	• geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt
Landschaft	• Gelände liegt an leicht abfallendem Hang und muss aufgefüllt werden • Fläche schließt direkt an bestehende Privatgärten an	• geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Kultur- und sonstige Sachgüter	• nicht bekannt	• nicht betroffen

Tabelle 16: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche A, Fichtenberg)

A.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Offenlandes zu einem Wohngebiet wird in ökologische und landschaftliche Bereiche eingegriffen. Dazu kommen die mit der Flächenversiegelung verbundene Funktionsminderung bei Boden, Wasser, Klima und Luft. Somit liegt ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor, der gemäß der gesetzlichen Regelung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) weitest möglich vermieden bzw. kompensiert werden muss.

A.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zurückgehalten und gedrosselt abgegeben, so dass mit keinen negativen Auswirkungen auf vorhandene Strukturen zu rechnen ist.

Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Des Weiteren können die Bautätigkeiten negative Folgen haben. Hier können durch größere Unfälle verunreinigte Stoffe in den Boden sowie Gewässer gelangen.

A.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Verringerung der Fernwirkung durch Vermeidung grellfarbiger oder spiegelnder Fassaden- und Dachflächen.
- Geeignete Maßnahmen zum Artenschutz: Beleuchtungsbeschränkungen, Bauzeitenregelungen.
- Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge

A.5 Planungsvarianten

A.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

A.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Städtebaulich ist der Standort als nördliche „Abrundung“ zwischen dem bereits bestehenden Wohngebiet im Süden und der Waldfläche im Norden sinnvoll.

A.6 Fachgutachten

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschimmissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

A.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

B „Plapphof“ in Fichtenberg

B.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Für die Genehmigung eines Bauantrags zur Instandsetzung, Sanierung und Umbau eines Wohngebäudes muss der Weiler Plapphof, der aus mehreren Gebäuden besteht, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB festgelegt werden. Ein entsprechendes Gewicht an Wohnbebauung ist bereits vorhanden. Ein entsprechender erster Bauantrag musste abgelehnt werden, da der Weiler Plapphof als Außenbereich einzustufen ist. Im östlichen Bereich ist eine bauliche Erweiterung städtebaulich sinnvoll, weshalb dort ebenfalls Flächen im Zuge des parallel laufenden Satzungsverfahrens aufgenommen werden sollen.

B.2 Planerische Vorgaben

B.2.1 Regionalplanung

Regionalplan
Im Regionalplan sind für diesen Bereich keine raumordnerischen Festlegungen getroffen.

B.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan „Limpurger Land“ wurde von der „Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt und stammt aus dem Jahr 2005.

Für den Plapphof ist ein „Konflikt zwischen absehbarer Nutzung/Nutzungsänderung und Landschaftsplanung bzw. Grünordnung“ angegeben. Der Eingriff wird dabei als „von eingeschränkter Bedeutung“ und der notwendige Ausgleich als „von Bedeutung“ eingestuft. Außerhalb des Plapphofs ist die „Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung“ dargestellt. Südlich des Plapphofes sind „schützenswerte Grünbestände“ verzeichnet. Die Flächen um den Plapphof herum sind als „mittlerer Pflege- und Erhaltungsaufwand“ für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die ökologische Wertigkeit des Landschaftsbilds wir als „kulturlandschaftlich“ und die Empfindlichkeit als „mittel“ bezeichnet.

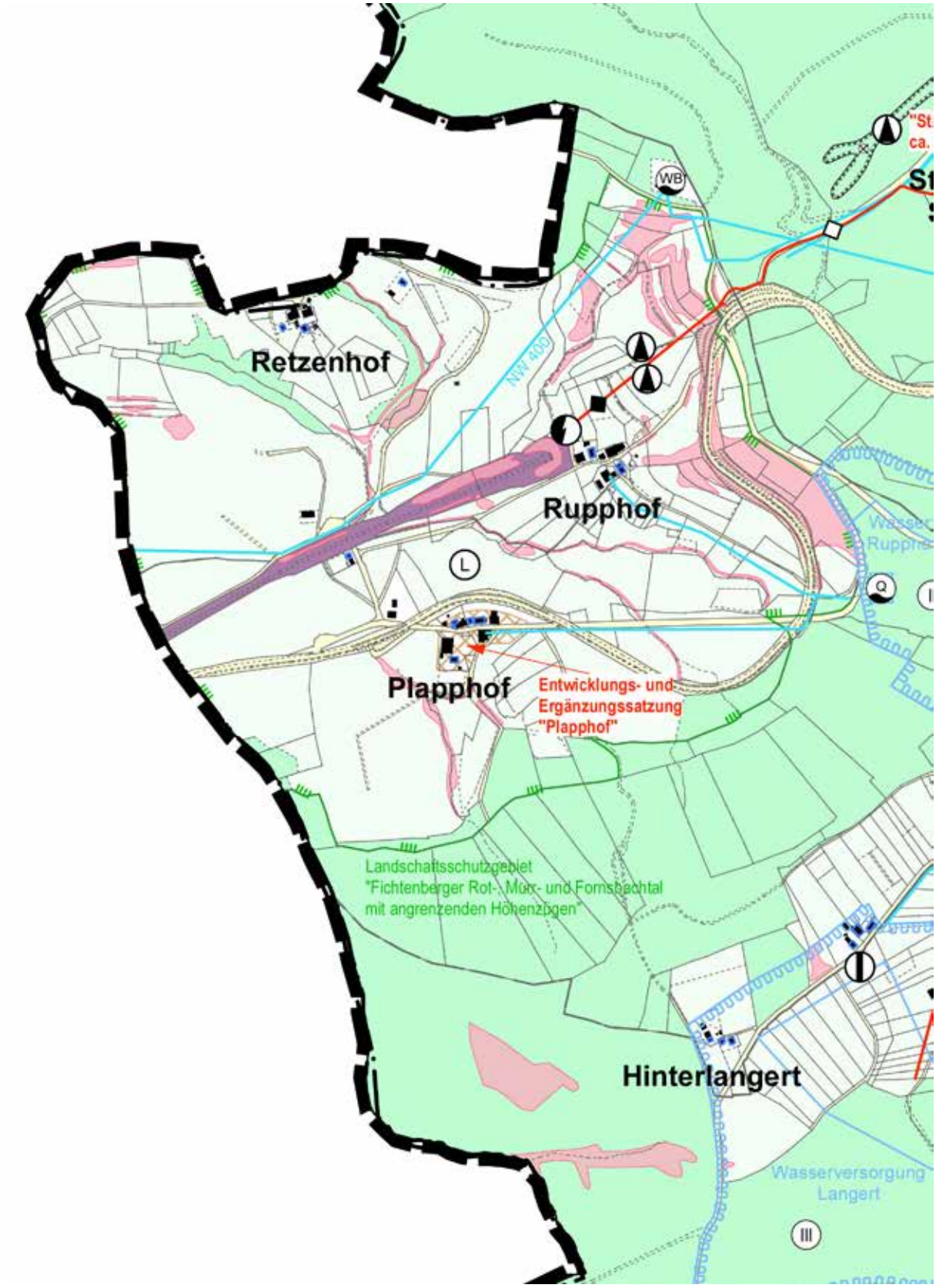


Bild 4: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Fichtenberg, 1:10.000

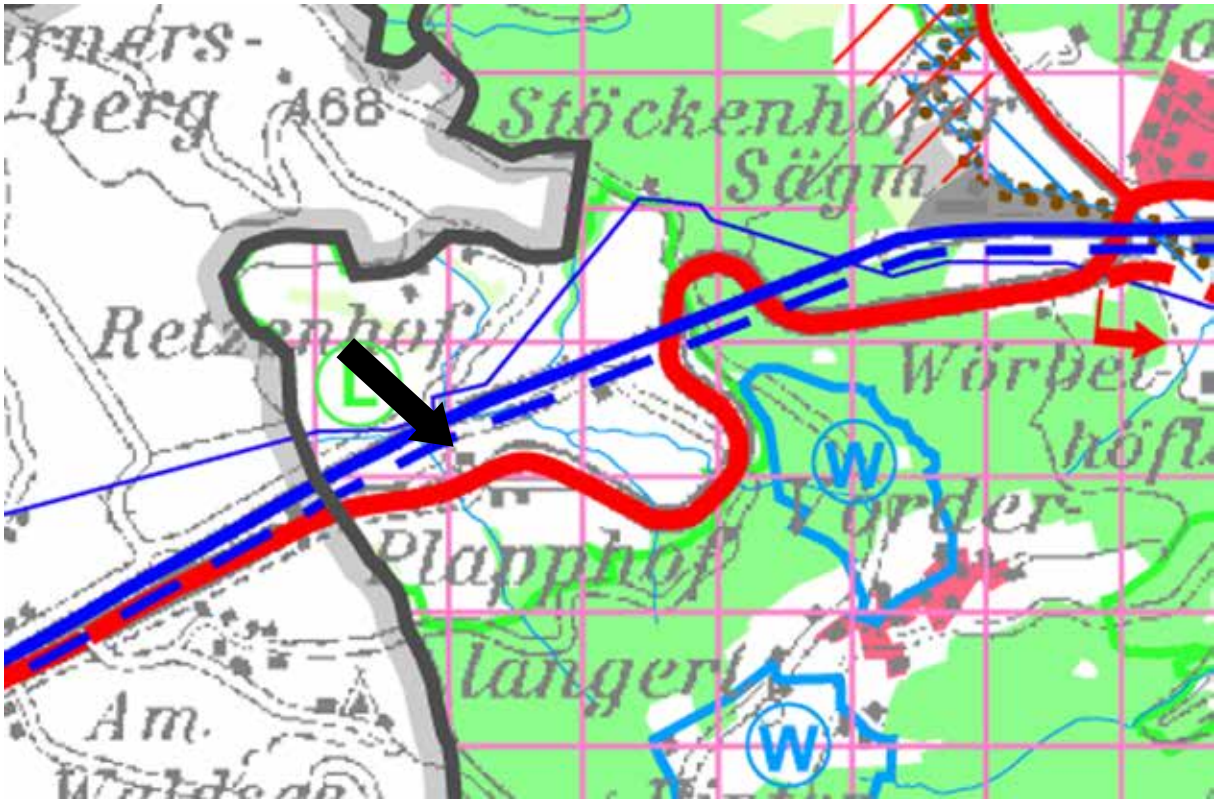


Bild 5: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Fichtenberg, 1:20.000

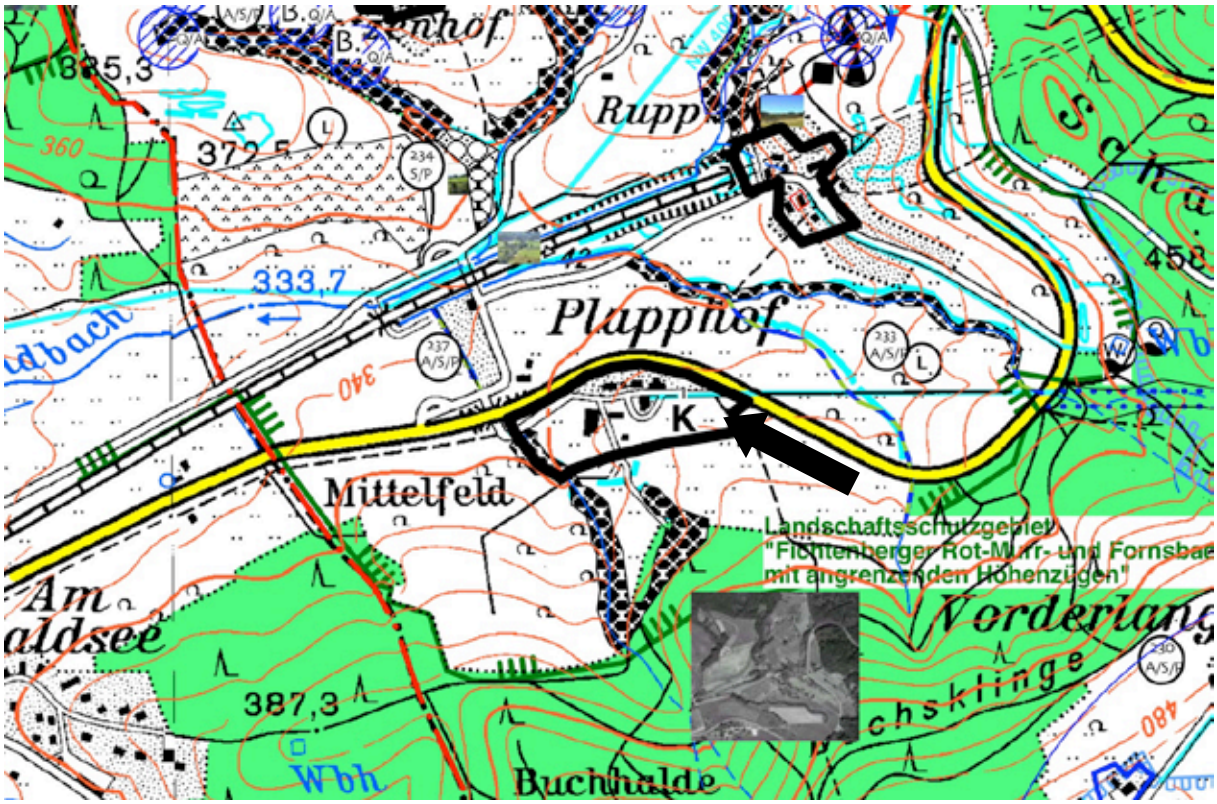


Bild 6: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Fichtenberg, 1:10.000

B.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH- und Vogelschutzgebiete	keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	keine Betroffenheit
Naturpark	Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald
geschützte Biotope	Ausgehend vom Feldheckenbiotop „Holweg südl. Plapphof“ befinden sich Teile von Plapphof im Kernraum bzw. im 500 m Suchraum des Biotopverbundes
geschützte Tiere und Pflanzen	keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	keine Betroffenheit
Denkmalschutz	keine Betroffenheit
Immissionsschutz	keine Betroffenheit
Landwirtschaft	keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandsflächen	keine Betroffenheit
Altlasten	keine Betroffenheit

Tabelle 17: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche B, Fichtenberg)

B.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

B.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Im Folgenden wird nur auf die Fläche der Ergänzungssatzung eingegangen, da im Entwicklungsbereich die Eingriffsregelung keine Anwendung finden wird.

Schutzgut	**Bestandsanalyse**	**Bewertung bei Umsetzung der Planung**
Mensch	• Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen nicht vorhanden	• Vorbelastung durch einzelne Bebauung
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	• Fettweiden und Fettwiesen mit vereinzelten Bäumen • Ruderalflächen, Feldgehölz, Feldhecke	• Abwertung durch Bebauung und Versiegelung vorhandener Biotope
Boden	• Gipskeuper • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch	• Funktionsverluste durch Versiegelung • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	• Flächen mit Weideflächen und Gehölzen, entspricht einem durchschnittlichen und teilweise früher typischen Bild von Siedlungsrändern	• städtebaulich ist der Plapphof als Entwicklungssatzung aufgrund der vorhandenen Bebauung sinnvoll
Wasser	• hydrologische Einheit: Gipskeuper, Grundwasserleiter mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit	• geringe Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung
Klima und Luft	• kleinklimatisch regulierende Wirkung der Ergänzungsflächen	• geringe Beeinträchtigung in der Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt
Landschaft	• Erscheinungsbild als Übergangsbereich zw. Landwirtschaft und Bebauung mit teilw. Gehölzstrukturen	• mittlere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Kultur- und sonstige Sachgüter	• nicht bekannt	• nicht betroffen

Tabelle 18: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche B, Fichtenberg)

B.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

B.4.3 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zurückgehalten und gedrosselt abgegeben, so dass mit keinen negativen Auswirkungen auf vorhandene Strukturen zu rechnen ist.

Mit einer erhöhten Brandgefahr auf die Umgebung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Des Weiteren können die Bautätigkeiten negative Folgen haben. Hier können durch größere Unfälle verunreinigte Stoffe in den Boden sowie Gewässer gelangen.

B.4.4 Vorschläge für Maßnahmen

- Immergrüne Anpflanzungen, wie z. B. Thuja, Kirschlorbeer sollen ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen als Eingrünung (planexterne Maßnahme).

B.5 Planungsvarianten

B.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben. Jedoch wäre eine fortbestehende Nutzbarkeit durch ausbleibende Entwicklungsmöglichkeiten stark beeinträchtigt.

B.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Städteplanerisch ist der Standort mit Ausweisung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sinnvoll.

B.6 Fachgutachten

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschimmissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

B.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

STADT GAILDORF

3. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Als neue gewerbliche Fläche soll ein angrenzender Bereich an eine bereits ansässige Firma ausgewiesen werden. Ziel ist es, an das bestehende Verwaltungsgebäude nach Süden ein weiteres Verwaltungsgebäude auf dem eigenen Flurstück realisieren zu können. Diese Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „Flürle III“ soll für diese dringend erforderliche Erweiterung die nötigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Da die Firma noch weitere Wachstumsabsichten verfolgt, soll das gesamte, firmeneigene Areal als neue Fläche einbezogen werden. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in südlicher Richtung an.

Für die wohnbauliche Entwicklung sind noch ausreichend Flächen verfügbar, so dass keine neue Wohnbaufläche aufgenommen wird.

3.1 Bauflächenbedarfsnachweis

3.1.1 Neuausweisungen

Folgende Flächen werden in diesem Verfahren **neu aufgenommen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
C	„Flürle III“ in Gaildorf	Gewerbefläche	-	-	1,4
D	„Gewerbegebiet Eschenau“ in Gaildorf	Gewerbefläche	-	-	2,6

Tabelle 19: Neuaufnahmen (Gaildorf)

Folgende Teilorte sollen nach Abstimmung mit dem Landratsamt im Zuge dieser Änderung als eigenständige Ortsteile aufgenommen werden (vollflächige Darstellung):

- Ortslage Kieselberg, gemischte Baufläche

3.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Satzungen** werden **nachrichtlich** in den Flächennutzungsplan **übernommen** (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	BP „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“ in Ottendorf	Wohngebiet in Kraft getreten am 13.05.2017 ca. 2,0 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	Eränzungssatzung	Misch-/Dorfgebiet	-	-	-

	„Winzenweiler-West“ in Winzenweiler	in Kraft getreten am 03.05.2018 ca. 0,29 ha, 100 % in Privatbesitz			
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bröckingen Aalener Straße“ in Bröckingen	Misch-/Dorfgebiet in Kraft getreten am 19.10.2019 ca. 0,1 ha, 100 % in Privatbesitz	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Südlich der Hindenburgstraße“ in Eutendorf	Wohngebiet in Kraft getreten am 13.11.2020 ca. 0,11 ha, 100 % in Privatbesitz	-	-	-
-	VBP „Motorcross-Erweiterung“ in Großaltdorf	Sondergebiet in Kraft getreten am 09.04.2020	-	SO (0,5)	-

Tabelle 20: Nachrichtliche Übernahmen (Gaildorf)

3.1.3 Berichtigungen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne** wurden nach § 13a BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan daher **berichtigt** (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	**Bezeichnung**	**Gegenstand der Ausweisung** **Bemerkungen**	**Fläche in ha** **W**	**M**	**G**
-	VBP „Ärztehaus Gaildorf“ in Gaildorf	Sonstiges Sondergebiet in Kraft getreten am 07.03.2015	-	SO (0,6)	-
-	VBP „Seestraße“ in Gaildorf	Sondergebiet Einzelhandel in Kraft getreten am 13.05.2017	-	-	SO (1,4)
-	BP „Schönberger Straße I – 2. Änderung“ in Unterrot	Wohngebiet (0,5 ha) und Gemeinbedarfsfläche Schule (0,9 ha) in Kraft getreten am 05.07.2018 Wohnbauplätze verkauft zu 75 %, reserviert 25 %	-	(0,9)	-
-	BP „Wörlebach, Änderung VII“ in Großaltdorf	Wohngebiet in Kraft getreten am 08.06.2017 ca. 6,4 ha, 100 % überbaut	-	-	-

Tabelle 21: Berichtigungen (Gaildorf)

3.1.4 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen

Folgende Flächen sind **bisher schon im Flächennutzungsplan** genehmigt (vollflächig-schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	„Häuserbach III“ in Gaildorf	Wohnbaufläche	4,0	-	-
-	„Bürkig III“ in Gaildorf	Mischbaufläche	-	4,1	-
-	„Brückenstraße“	gewerbliche Baufläche	-	-	1,2
-	„Suhl IV“ in Ottendorf	Wohnbaufläche	1,7	-	-
-	„Grabenäcker II“ in Ottendorf	Wohnbaufläche	2,2	-	-
-	„Wörlebach II“ in Großaltdorf	Wohnbaufläche	5,5	-	-
-	„Asang III“ in Bröckingen	Wohnbaufläche	2,4	-	-
-	„Hungeräcker“ in Bröckingen	Mischbaufläche	-	3,4	-
-	„Östl. Stankt-Kilian-Str.“ in Eutendorf	Mischbaufläche	-	0,4	-
-	„Sandhalde“ in Eutendorf	Mischbaufläche	-	1,0	-
-	„Bürg“ in Unterrot	gewerbliche Baufläche	-	-	2,2
-	„	gewerbliche Baufläche	-	-	1,2

Tabelle 22: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Gaildorf)

3.1.5 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In den Geltungsbereichen von folgenden Bebauungsplänen oder folgende Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB sind noch **Flächen verfügbar**, die in die **Bilanzierung** einfließen müssen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	BP „ARWA“ in Unterrot	Wohngebiet ca. 1,0 ha 69 % überbaut, 31 % reserviert	-	-	-
-	BP „Ebene I“ in Ottendorf	Wohngebiet ca. 2,7 ha 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Münster“	Gewerbegebiet ca. 16,7 ha 90 % überbaut	-	-	1,6
-	BP „Gewerbegebiet Bröckingen, 1. Änd.“	Gewerbegebiet	-	-	-

		ca. 5,8 ha 100 % überbaut oder Privateigentum			

Tabelle 23: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Gaildorf)

3.1.6 Herausnahmen

Folgende, bereits **genehmigte Flächen** werden im Zuge dieser Fortschreibung aus dem FNP **herausgenommen**:

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
-	„Suhl IV“ in Ottendorf	ca. 0,24 ha	Wohnbaufläche (geplant) Reduzierung erfolgt zugunsten der Ausweisung „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“, die in diesem Verfahren neu aufgenommen wird
-	„Im Weiler“ in Ottendorf	ca. 0,73 ha	gemischte Baufläche (Bestand) Reduzierung erfolgt zugunsten der Ausweisung „Wohngebiet Gerhard-Taxis-Straße“, die in diesem Verfahren neu aufgenommen wird

Tabelle 24: Herausnahmen (Gaildorf)

3.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030

	W	M	G
Flächenausweisung in Gaildorf gesamt in ha	**14,8 (19,2)***	**8,9**	**10,2 (14,7)***
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.5.2 bzw. Ziffer 2.5.3 der Begründung	**19,5**	**-**	**8,0 - 10,0**

* inkl. die Flächen des M hälftig dazu gerechnet

Tabelle 25: Abgleich Flächenbedarf (Gaildorf)

Bewertung

In Bezug auf Wohnbauflächen ist die Stadt aktuell ausreichend aufgestellt und es sind keine Neuaufnahmen vorgesehen. Für den aktuell vordringlichen Bedarf einer gewerblichen Fläche, welche sich nicht anderweitig aus bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen decken ließe, wird mittels in einem Parallelverfahren befindlichen eines Bebauungsplans planungsrechtliche Grundlagen für die zeitnahe Vorhabenrealisierung festgelegt.

3.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Die Stadt ist stetig mit der Aufgabe beschäftigt, Innenpotenziale zu ermitteln und entwicklungswillige Bürgerinnen und Bürger dabei zu unterstützen. Ggf. werden hierzu bestehende Bebauungspläne geändert und den heutigen Bedürfnissen angepasst oder neue aufgestellt.

3.4 Standortalternativen

Eine Alternative kann für die neue Ausweisung nicht festgelegt werden. Es handelt sich um eine standortgebundene Planung, welche aus der bereits vorhandenen Struktur weiterentwickelt wird.

3.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die konkrete Baufläche ermittelt und bilanziert.

4. Planerische Vorgaben

4.5 Regionalplanung

Regionalplan
Die Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden in der Abhandlung zu den jeweiligen Flächen zitiert.

4.6 Bauleitplanung

Landschaftsplan
Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Flächen dargelegt.

C „Flürle III“ in Gaildorf

C.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Neuausweisung „Flürle III“ in Gaildorf ist notwendig geworden, um der bereits ansässigen Firma an ihr bestehendes Verwaltungsgebäude nach Süden Raum zur Betriebserweiterung geben zu können. Diese Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Da die Firma weiter erfolgreich expandiert, soll die neu ausgewiesene Fläche im ungefähren Umfang des gesamten firmeneigenen Flurstücks im Flächennutzungsplan Berücksichtigung finden. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in südliche Richtung an.

C.2 Planerische Vorgaben

C.2.1 Regionalplanung

Regionalplan
Im Regionalplan sind für diesen Bereich keine raumordnerischen Festlegungen getroffen.

C.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan
Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Der Planbereich befindet sich zwischen der Grenze der mittelfristigen und langfristigen Siedlungsentwicklung und der Grenze der maximalen Siedlungsentwicklung. Weitere Aussagen lassen sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

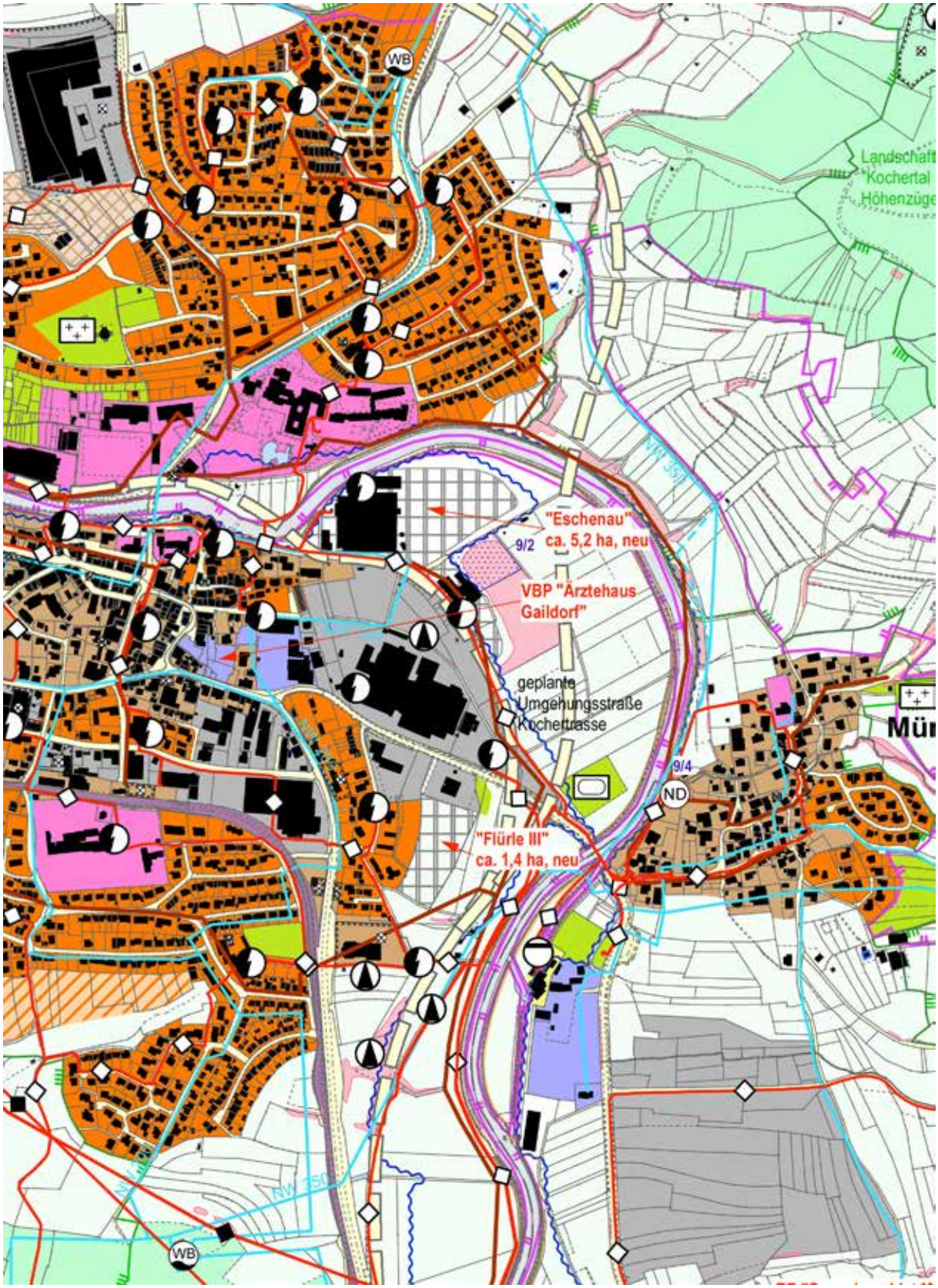


Bild 7: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Gaildorf, 1:10.000

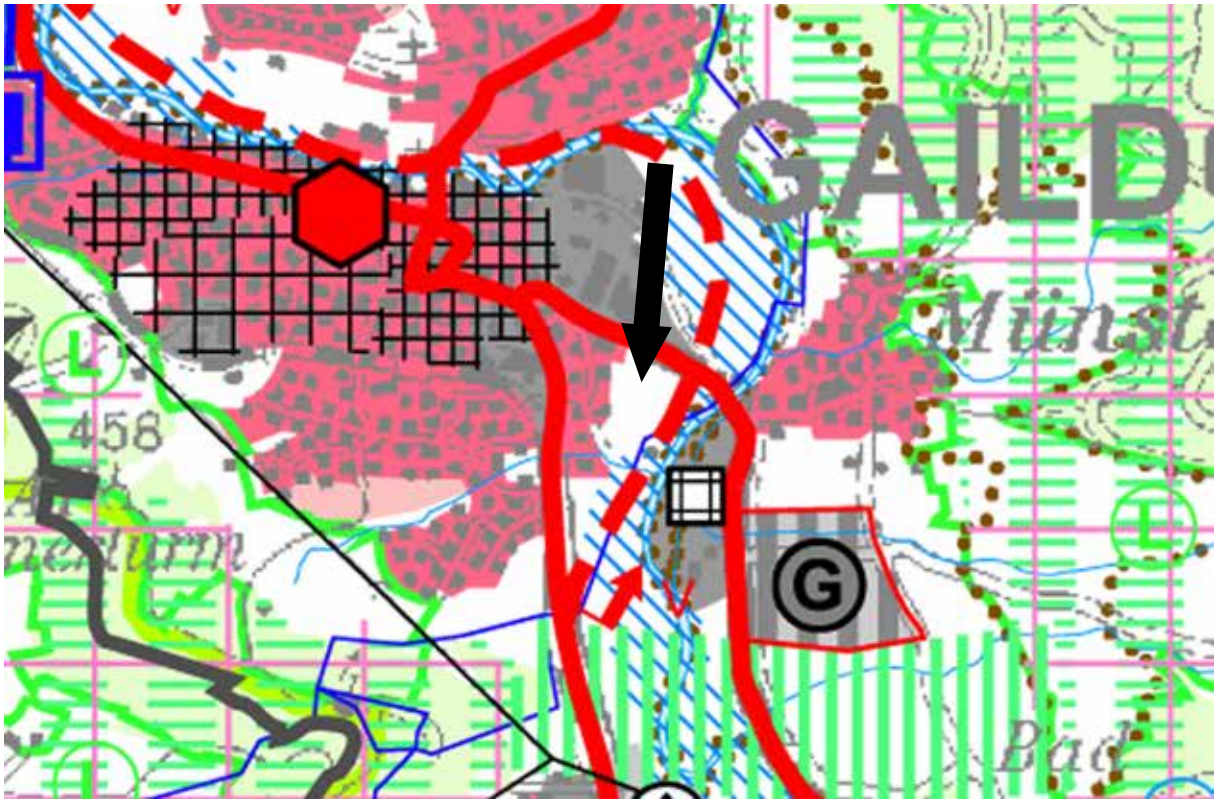


Bild 8: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Gaildorf, 1:20.000

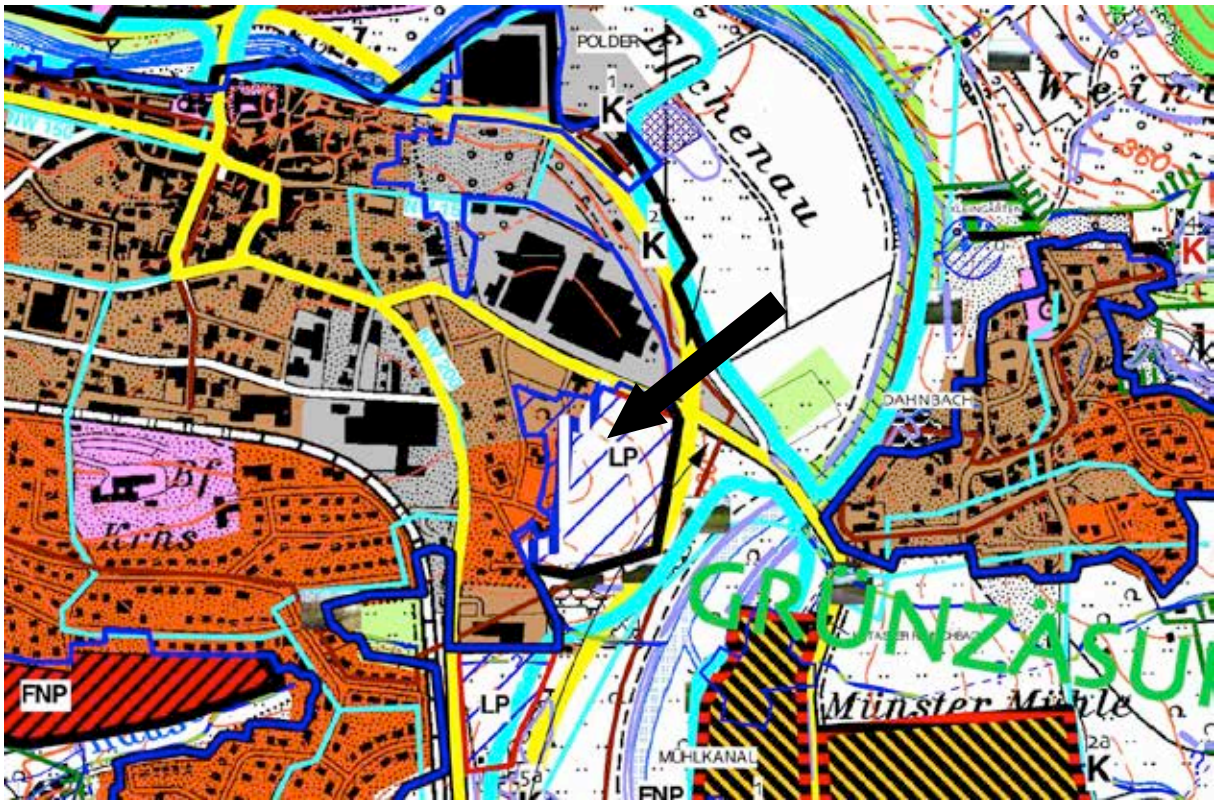


Bild 9: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Gaildorf, 1:5.000

C.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	Keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit
Denkmalschutz	Keine Betroffenheit
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit
Landwirtschaft	Ackerfläche (Grenzflur)
Wald, Waldabstandflächen	Keine Betroffenheit
Altlasten	Keine Betroffenheit

Tabelle 26: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche C, Gaildorf)

C.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

C.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	• Wohnhochhaus grenzt westlich an • Freizeiteinrichtungen oder Nutzungen nicht vorhanden	• Vorbelastung durch angrenzendes Wohngebiet • Beeinträchtigungen durch Eingrünung vermindert
Tiere und Pflanzen	• kleiner Abgrenzungsstreifen zum Betrieb mit Ruderalvegetation • Grünstreifen zw. Ruderalveg. und Ackerfläche • Überwiegender Teil ist Ackerfläche • Feldhecke als Abgrenzung im Westen, teilweise im Wohngebiet	• Durch die Versiegelung und Bebauung der überwiegend als Acker genutzten Flächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren • angrenzende Gehölze bleiben erhalten
Boden	• Terrassensedimente mit Pelosolen als Oberboden • Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt gering bis mittel • Bodenfruchtbarkeit mittel • Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe hoch bis sehr hoch	• Funktionsverluste durch Versiegelung • Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Fläche	• zentraler Ackerschlag mit Hangneigung und schutzbedürftigen Randbereichen	• Städtebaulich ist die Planung sinnvoll, da es sich um eine direkte Firmenerweiterung handelt. Randbereiche können geschützt werden.
Wasser	• mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung	• Verminderung der Grundwasserbildung durch versiegelte Flächen
Klima und Luft	• mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt	• Kaltluftentstehung in klimabelastenden Flächen vermindert oder stark reduziert

Landschaft	• mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild	• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verschiebung der Bebauungsgrenze nach Osten
Kultur- und sonstige Sachgüter	• nicht vorhanden	• nicht betroffen

Tabelle 27: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche C, Gaildorf)

C.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

C.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

- Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind auszuschließen.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollte ausgeschlossen werden.
- Die in den Randbereichen vorkommenden Gehölze sollten so weit möglich erhalten werden (Pflanzbindung).

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig:

- Innerhalb der Grünflächen entlang der Außengrenzen ist eine mehrreihige Hecke zu pflanzen.
- Im Süden ist eine Streuobstwiese zu pflanzen.

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsreglung kompensiert.

C.5 Planungsvarianten

C.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

C.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Da es sich um eine Erweiterung der vorhandenen Firma in direkter Anbindung an das bestehende Firmengebäude, auf firmeneigenem Grundstück handelt, ist die Lage der Erweiterung alternativlos.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist der gewählte Standort als Acker als verträglicher im Vergleich zu Wald- oder Wiesenflächen zu beurteilen. In Bezug auf die landwirtschaftliche Eignung ist die Fläche als Grenzflur nach der Wirtschaftsfunktionenkarte ebenfalls als verträglich einzustufen.

C.6 Fachgutachten

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschimmissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

C.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

D „Gewerbegebiet Eschenau“ in Gaildorf

D.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Neuausweisung „Gewerbegebiet Eschenau“ in Gaildorf ist notwendig geworden, um der bereits ansässigen Firma genügend Raum zur Betriebserweiterung geben zu können. Diese Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Die Erweiterungsfläche schließt sich direkt an das vorhandene Firmengelände in östliche, südöstliche Richtung an. Für eine perspektivische Erweiterung wurden in diesem Areal schon vor Jahren bereits Geländearbeiten durchgeführt und Aufschüttungen sowie Eindämmung zum Überschwemmungsbereich des Kochers vorgenommen.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

D.2 Planerische Vorgaben

D.2.1 Regionalplanung

Regionalplan
Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Gebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG).

Die Festlegungen sind aufgrund der genehmigten und bereits erfolgten Aufschüttungen obsolet.

(Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt)

D.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan
Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. (*Wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

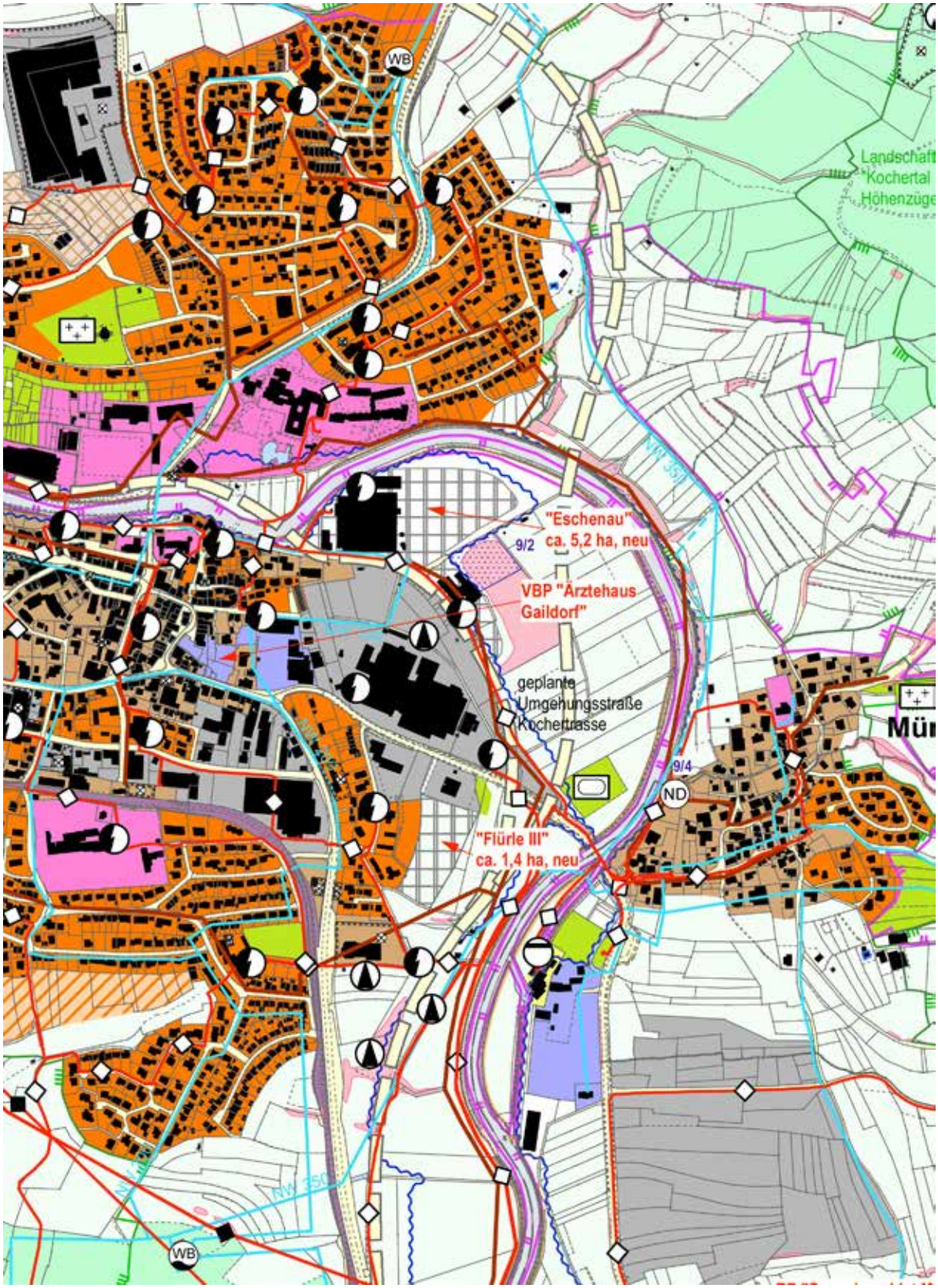


Bild 10: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Gaildorf, 1:10.000

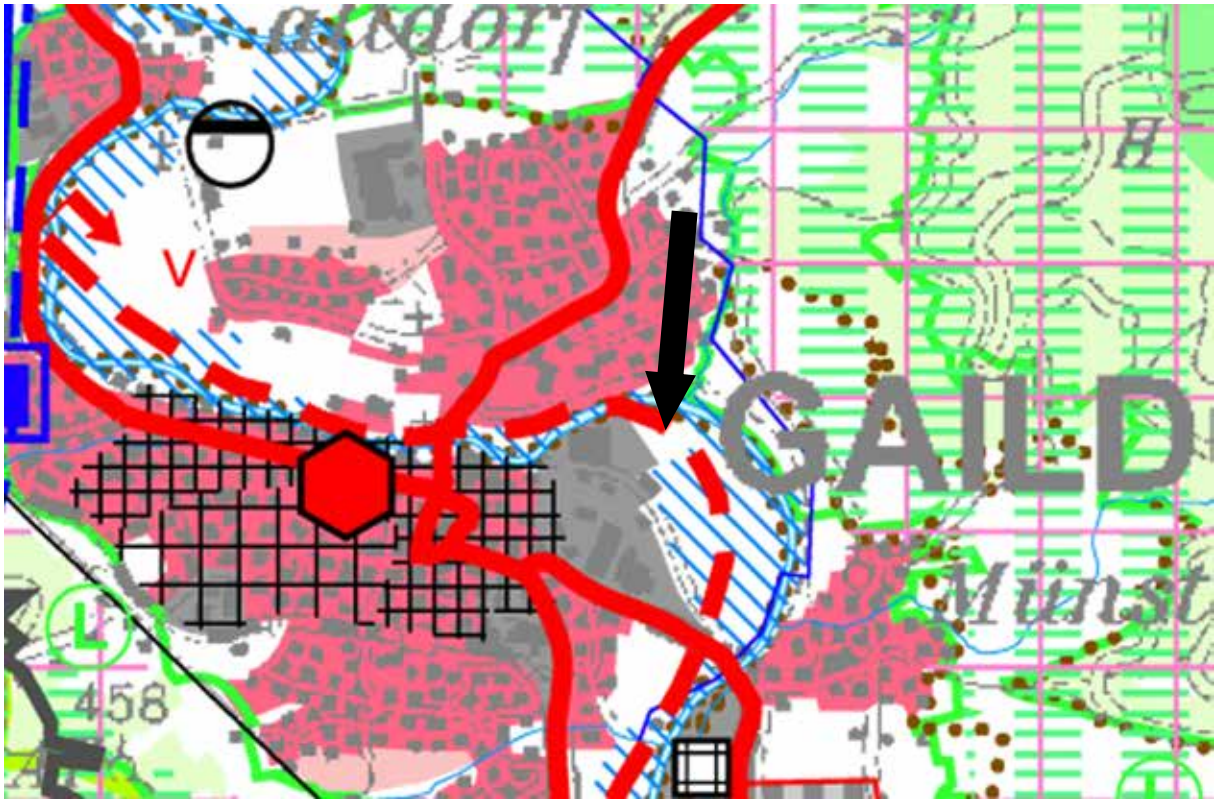


Bild 11: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Gaildorf, 1:20.000

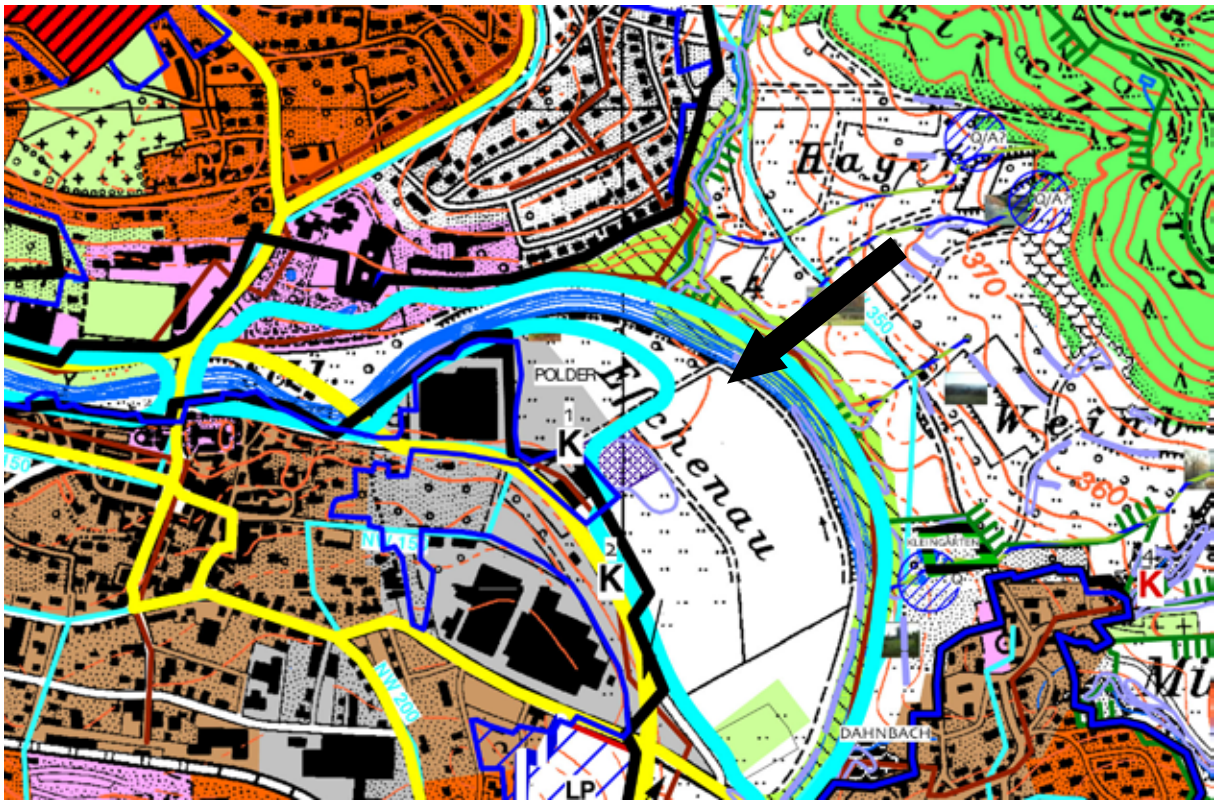


Bild 12: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Gaildorf, 1:5.000

D.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Geschützte Biotope	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Geschützte Tiere und Pflanzen	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Wasserschutzgebiete	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Überschwemmungsgebiete	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Denkmalschutz	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Immissionsschutz	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Landwirtschaft	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Wald, Waldabstandflächen	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Altlasten	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

Tabelle 28: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche D, Gaildorf)

D.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

D.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Tiere und Pflanzen	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Boden	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Fläche	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Wasser	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Klima und Luft	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Landschaft	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
Kultur- und sonstige Sachgüter	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*	*(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

Tabelle 29: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche D, Gaildorf)

D.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen daher Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

D.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

D.5 Planungsvarianten

D.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

D.5.2 Prognose für weitere Alternativen

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

D.6 Fachgutachten

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschimmissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

D.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

GEMEINDE OBERROT

5. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Die Neuausweisung „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden wird notwendig, um einem hier ansässigen Unternehmen, welches sich im Laufe der Jahre zu einem bedeutenden Fertighaushersteller entwickelt hat, die dringend betriebliche Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung sowie Flächen für den Bau eines Wohnhauses für den Betriebsnachfolger zu ermöglichen. Als geeignete Fläche wird die direkt im Norden an das Betriebsgelände angrenzende Fläche bewertet. Hier befinden sich auch bereits die vorhandenen Wohnhäuser der Betriebseigentümer.

Des Weiteren soll neben einer bereits ausgewiesenen Mischbaufläche, die aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit zugunsten der neu auszuweisenden Sonderbaufläche „Lange Äcker, Erweiterung I“ herausgenommen wird, eine Musterhaussiedlung für ein traditionsreiches Unternehmen aus Oberrot entstehen.

Für die wohnbauliche Entwicklung sind indes noch ausreichend Flächen verfügbar, so dass keine neue Wohnbaufläche geplant ist.

5.1 Bauflächenbedarfsnachweis

5.1.1 Neuausweisungen

Folgende Flächen werden in diesem Verfahren **neu aufgenommen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
E	„Lange Äcker, Erweiterung I“ in Hohenhardtsweiler	Sonderbaufläche für Musterhaussiedlung	-	-	SO (1,7)
F	„Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden	gemischte Baufläche zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes	-	0,2	-

Tabelle 30: Neuaufnahmen (Oberrot)

5.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne der Gemeinde in den Flächennutzungsplan mit einer anderen Darstellung (vollflächig) gekennzeichnet:

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	VBP „Rottaler“ in Oberrot	Sondergebiet Alten- und Pflegeheim in Kraft getreten am 20.02.2020 ca. 0,7 ha, Bestand vorhanden, Neubau in Bau	-	-	-
-	BP „Nördliche Entlastungsstraße“ in Oberrot	Straßenbauprojekt in Kraft getreten am 17.11.2011 Verkehrs- und Öffentliche Grünfläche, seit 2013 für den öffentlichen Verkehr freigegeben	-	(4,2)	-
-	BP „Herbstwiesen, 4. Änderung“ in Oberrot	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 21.06.2018 ca. 4,4 ha, 100 % überbaut	-	-	-

Tabelle 31: Nachrichtliche Übernahmen (Oberrot)

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Satzungen** werden **nachrichtlich** in den Flächennutzungsplan **übernommen** (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	Ergänzungssatzung „Hohenhardtsweiler-West“ in Hohenhardtsweiler	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 18.12.2014 100 % überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Am Greut“ in Oberrot	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 23.07.2015 ca. 0,2 ha, 50 % bebaut	-	0,1	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wolfenbrück-Trieb“ in Wolfenbrück	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 25.08.2016 ca. 0,8 ha, 30 % überbaut	-	0,56	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Neuhausen“ in Neuhausen	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 22.12.2016 ca. 0,12 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Marbächle“ in Marbächle	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 21.06.2018 ca. 0,08 ha, 100 % überbaut	-	-	-

Tabelle 32: Nachrichtliche Übernahmen (Oberrot)

5.1.3 Berichtigungen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Bebauungspläne** wurden nach § 13b BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan daher **berichtigt** (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	BP „Fichtäcker - Erweiterung II“ in Oberrot	Wohngebiet in Kraft getreten am 20.12.2018 ca. 2,46 ha, 100 % verkauft	-	-	-

5.1.4 Herausnahmen

Folgende im Flächennutzungsplan bereits genehmigte Fläche wird im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung herausgenommen:

Nr.	Bezeichnung	Fläche	Gegenstand der Ausweisung
-	„Lange Äcker II“ in Hohenhardtsweiler	ca. 0,9 ha	Mischbaufläche, die aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit zugunsten der neuen Sonderbaufläche „Lange Äcker, Erweiterung I“ (Musterhaussiedlung) herausgenommen wird.

Tabelle 33: Herausnahmen (Oberrot)

5.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen

Folgende Flächen sind **bisher schon im Flächennutzungsplan** genehmigt (vollflächig-schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	„Neumühle“ in Oberrot	Wohnbaufläche	1,6	-	-
-	„Am Greut“ in Oberrot	Wohnbaufläche	1,2	-	-
-	„Rohrfeld II“ in Hausen	Wohnbaufläche	2,7	-	-
-	„Frohnrot“ in Oberrot	Wohnbaufläche	2,0	-	-
-	„Klingwiesen-Fichtäcker“ in Oberrot	Wohnbaufläche	3,4	-	-
-	„Hirtenäcker II“ in Hausen	Wohnbaufläche	0,7	-	-
-	„Langäcker“ in Wolfenbrück	Wohnbaufläche	2,6	-	-
-	„Sturzbergstraße - Erweiterung III“ in Scheuerhalden	Gewerbefläche	-	-	1,4

-	„Strietwiesen (X+XI)“ in Oberrot	Gewerbliche Baufläche	-	-	5,8

Tabelle 34: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Oberrot)

5.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

In den Geltungsbereichen von folgenden Bebauungsplänen oder folgende Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB sind noch **Flächen verfügbar**, die in die **Bilanzierung** einfließen müssen (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	BP „Vorderer Stiersbach“ in Oberrot	Gewerbegebiet ca. 2,0 ha 35 % überbaut	-	-	1,3
-	BP „Gewerbegebiet Riedwiesen“ in Hausen	Gewerbegebiet ca. 1,6 ha 100 % überbaut	-	-	-

Tabelle 35: Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder Innenbereichen (Oberrot)

In den letzten Jahren sind neben den oben aufgelisteten Flächen auch diverse Nachverdichtungsvorhaben im Gemeindegebiet priorisiert vorangetrieben worden, um die Innenentwicklung zu stärken. Exemplarisch lassen sich hier die folgenden Entwicklungen für den Hauptort anführen:

- GE Rohräcker (drei Gewerbehallen),
- Hirsch Areal (zwei MFH),
- Friedhofstraße (ein MFH, ein EFH),
- Rottalstr. (ein EFH),
- Ebersberger Str. (ein EFH),
- Kaffeebergstr. (ein EFH),
- Schulstr. (Um-/Neubau von Bauhof und Feuerwehr sowie Erweiterung einer Kindertageseinrichtung).

5.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030

	W	M	G
Flächenausweisung in Oberrot gesamt in ha	**14,2**	**0,0**	**8,5**
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.5.2 bzw. Ziffer 2.5.3 der Begründung	**6,5**	**-**	**5,0**

Tabelle 36: Abgleich Flächenbedarf (Oberrot)

Bewertung
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

5.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

Als innerörtliche Potenzialflächen lassen sich noch folgende freie Innenbereichsflächen für den Hauptort konstatieren:

- ein Bauplatz in der Rottalstr. (Abriss altes Bestandsgebäude erfolgt, Wiederbebauung geplant)
- ein Bauplatz in der Schloßwaldstraße (Bebauung befindet sich in Planung).

5.4 Standortalternativen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

5.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die konkrete Baufläche ermittelt und bilanziert.

6. Planerische Vorgaben

6.5 Regionalplanung

Regionalplan
Die Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden in der Abhandlung zu den jeweiligen Flächen zitiert.

6.6 Bauleitplanung

Landschaftsplan
Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Flächen dargelegt.

E „Lange Äcker, Erweiterung I“ in Oberrot

E.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Seit 2001 entwickelte sich im nördlichen Siedlungsgebiet von Oberrot-Hohenhardtsweiler eine kleine Musterhaussiedlung, welche durch die ebenfalls in Oberrot- Scheuerhalden, ansässige Fertighausfirma betrieben wird. Derzeit verfügt die Firma nur noch über einen möglichen Bauplatz, um neue Musterhäuser errichten zu können. Dieser Bauplatz wir derzeit als privater, firmeneigener Parkplatz für die Besucher der bestehenden Musterhäuser genutzt. Bei einer Bebauung würden diese entfallen. Damit auch zukünftig die jeweiligen technischen und baulichen Neuerungen, städtebauliche Entwicklungen und den Kundenwünschen entsprechende Planungen präsentiert werden können, wurde bei der Gemeinde die Erweiterung des Musterhauszentrums in Hohenhardtsweiler von der Firma eingereicht. Die Ausweisung einer entsprechenden Fläche ist für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Firma unablässig.

Die Planung dient der Firma den Bestand an Musterhäusern entsprechend zu erweitern und an einem Ort konzentriert ansässig zu sein. Diese Erweiterung ist notwendig, um regelmäßige Erneuerungen ihrer Kundschaft darstellen bzw. vorführen zu können. Somit behält die Fertighausfirma ihre Wettbewerbsfähigkeit auch zukünftig. Es handelt sich daher um die Bereitstellung einer besonderen Baufläche für einen ortsansässigen Betrieb. Irgendwann fallen veraltete Gebäude aus ihrer Funktion als Musterhaus heraus. Die Oberroter Musterhäuser werden als gänzlich stationäre Immobilien mitsamt Kellern und Außenanlagen errichtet. Anders als z. B. das Musterhauszentrum in Fellbach können die Musterobjekte nicht verkauft und flexibel woanders wiederaufgebaut werden. Deshalb soll das neuausgewiesene Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Musterhäuser und Anschlusswohnen“ die parallel in Aufstellung verbindliche Bauleitplanung ermöglichen.

E.2 Planerische Vorgaben

E.2.1 Regionalplanung

Regionalplan
In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ist die Sondergebietsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weiter liegt der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

Beurteilung
Trotz der Einstufung als regionalplanerisches Ziel ist eine Abwägung möglich. Die Planung dient der Bereitstellung von Bauflächen für die Erweiterung der Musterhaussiedlung. Da bestehende Strukturen vorhanden sind, ist die Wahl eines anderen Standortes als unwirtschaftlich und nicht zweckgemäß einzustufen. Das Vorbehaltsgebiet für Erholung wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Eine gute Eingrünung des neuen Ortsrandes ist beabsichtigt.

E.2.2 Landschaftsplan

Es liegt ein Landschaftsplan der ARBEITSGRUPPE UMWELT aus dem Jahr 2005 vor. Das Sondergebiet grenzt im Süden an die Kategorie „Überbaute Bereiche/Realnutzung“ an. Die nördlich liegenden Flächen sind im IST-Zustand der Arten und Biotope mit “von untergeordneter Bedeutung“ bewertet. Im Soll-Zustand wurden sie als „von Bedeutung“ klassifiziert. Unter dem Aspekt des Landschaftsbildes ist ein Teil des Geltungsbereiches der Räumlichkeit „schwächere Talmulden“ zugeordnet. In der Karte Landwirtschaft sind Teilbereiche des Planungsgebiets mit „Geringer Pflege- und Erhaltungsaufwand“ verzeichnet. Weitere planungsrelevante Aussagen lassen sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

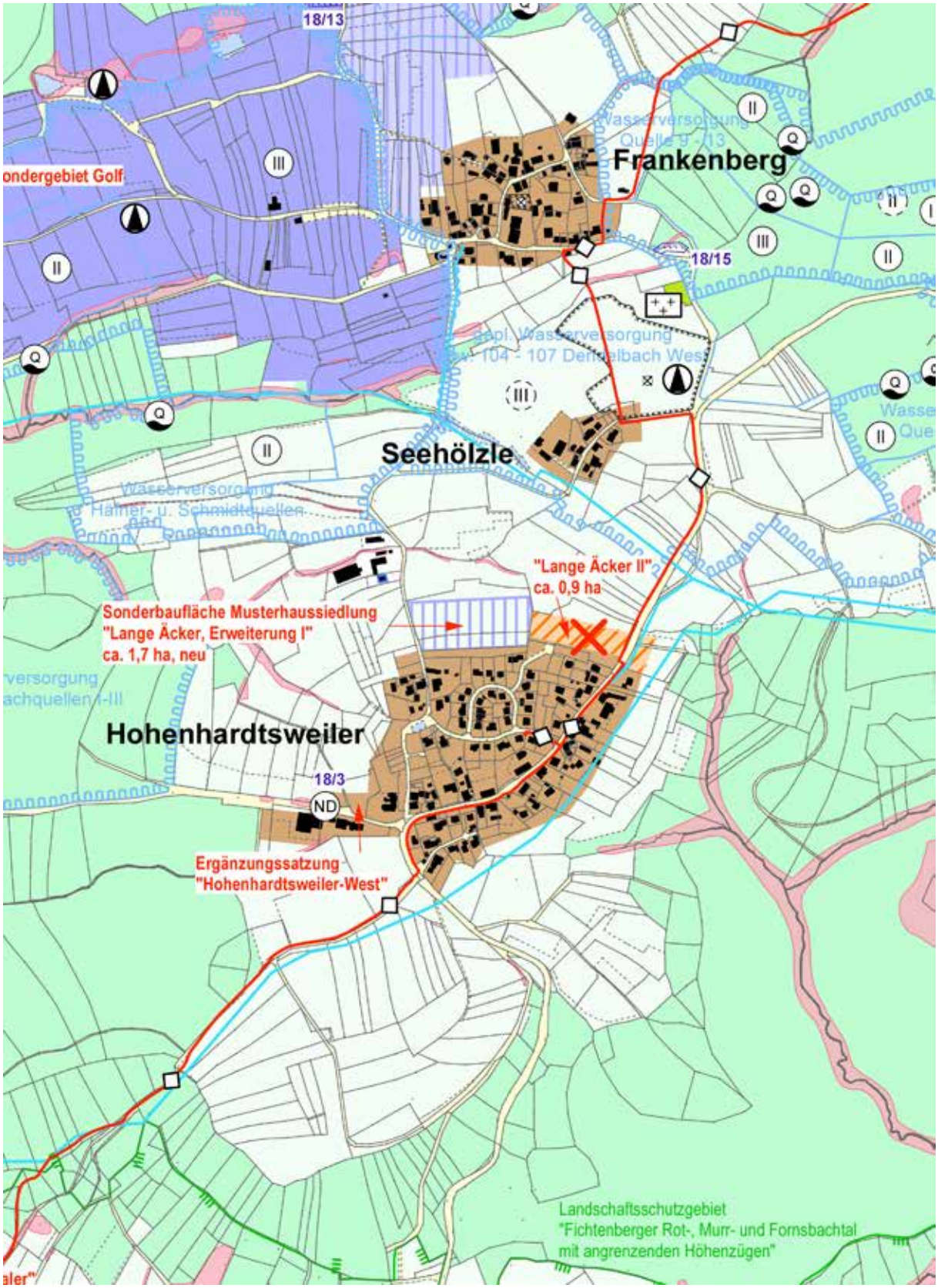


Bild 13: FNP " Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000

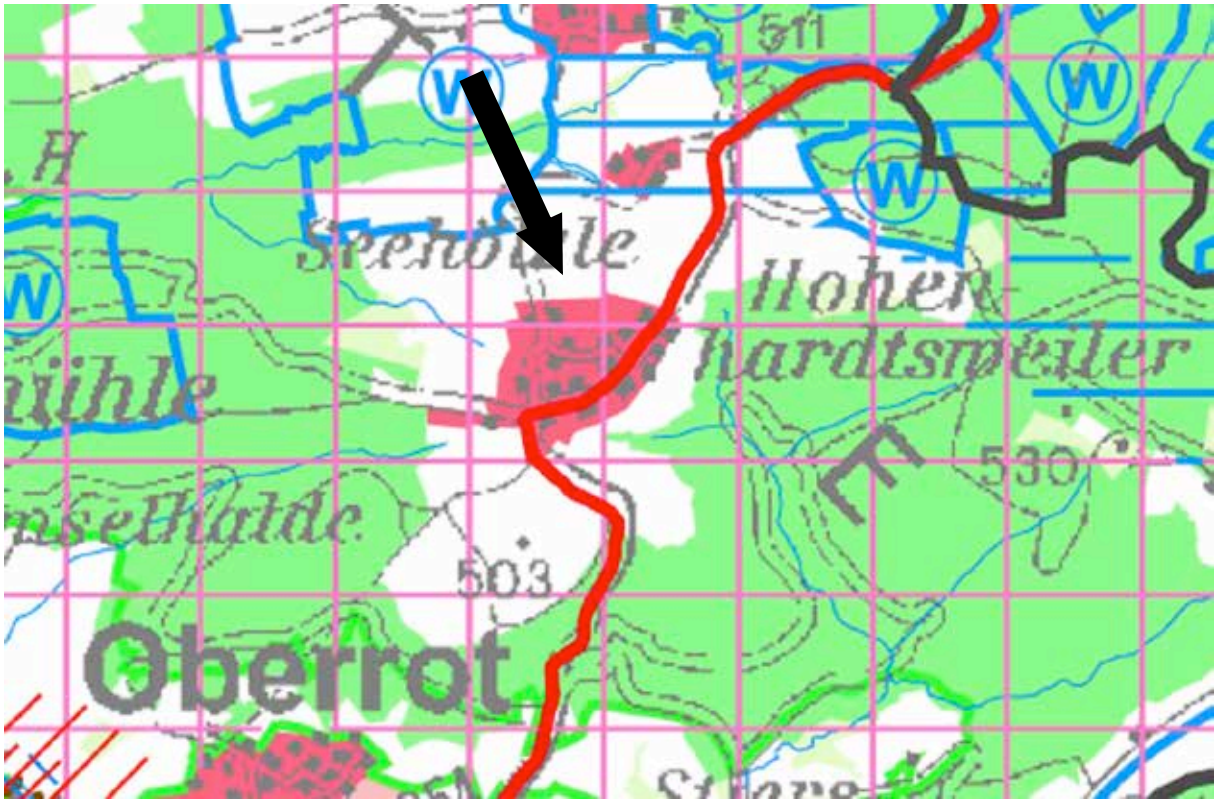


Bild 14: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Oberrot, 1:20.000

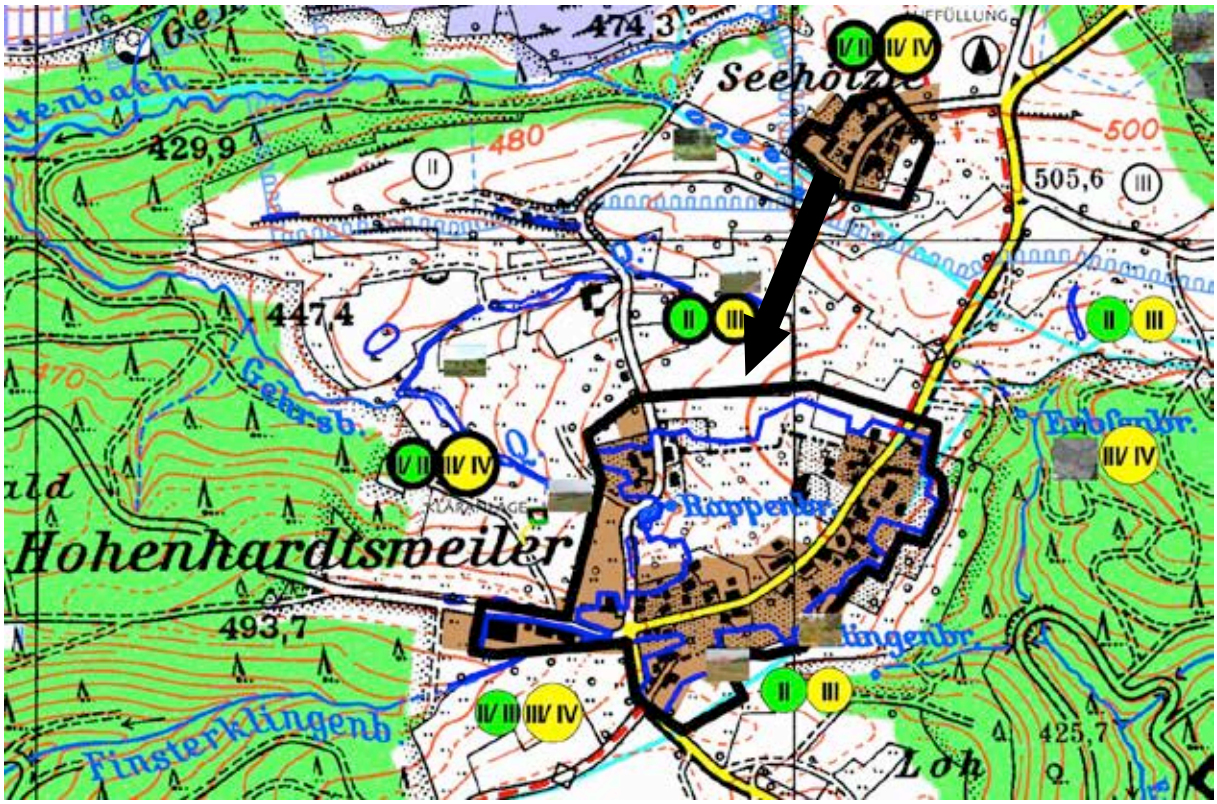


Bild 15: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000

E.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	„Magere Flachland-Mähwiese“ (LRT 6510) mit 1,9 ha, die vom Vorhaben überplant wird
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	Keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	Keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	8 Brutvogelarten, 1 Falterart
Wasserschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Überschwemmungsgebiete	Keine Betroffenheit
Denkmalschutz	Keine Betroffenheit
Immissionsschutz	Keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	Keine Betroffenheit
Altlasten	Keine Betroffenheit

Tabelle 37: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche E, Oberrot)

E.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

E.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	• Fläche steht potentiell als Erholungsraum zur Verfügung, Potential ist jedoch unerschlossen • Spielplatz im abgrenzenden Wohngebiet	• Bestehender Spielplatz wird ersatzweise im Sondergebiet neu errichtet • Beeinträchtigungen treten allenfalls während der Bauphase(n) auf
Tiere und Pflanzen	• Überwiegender Teil der Wiese gehört zum Biotop Magerwiese, der andere Teil zum Biotiop Zierrasen, Teilbereich Biotop Garten sowie vereinzelt stehende Bäume	• Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren • Vorhandene Bäume können können erhalten oder ergänzt werden
Boden	• Untergrund aus Oberkeuper und Mergel • Oberboden aus Braunerden und Pseudogleye aus Fließerden	• Funktionsverluste durch Versiegelung • geringe Minderung der Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen
Wasser	• geringe Bedeutung für Grundwasserdargebot- und Neubildung	• Verminderung der Grundwasserbildung durch versiegelte Flächen
Klima und Luft	• mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt	• keine spürbare Veränderung des Kaltluftabflusses nach Oberrot • in eine Kalt-/ Frischluftleitbahn wird nicht eingegriffen
Landschaft	• hohe Bedeutung für das Landschaftsbild	• Geplante Grünflächen können das Areal in die Landschaft eingliedern für adäquaten Übergang zum Offenland
Kultur- und sonstige Sachgüter	• nicht bekannt	• nicht betroffen

Tabelle 38: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche E, Oberrot)

E.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

E.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

• Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z. B. Thuja) sind auszuschließen.
• Die Gehölze im Norden des Geltungsbereiches sollen erhalten bleiben.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen. Zu ihrer Kompensation sind nachstehende Maßnahmen vorgesehen:

• Die Bäume im Norden sollen als Eingrünung und Ausgleich zu einer Baumreihe erweitert werden.
• Extensivierung von mehreren Wiesen zu Magerwiesen.
• Herstellung eines Umgehungsgerinnes an der Mühle in Hausen an der Rot (monetärer Ausgleich). Das Umgehungsgerinne wurde bereits gebaut.

E.5 Planungsvarianten

E.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

E.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Südlich des vorliegenden Geltungsbereiches ist bereits ein Musterhauszentrum der ortsansässigen Firma vorhanden. Um dem Kunden auch aktuelle, dem neuesten Stand der Technik entsprechende Musterhäuser präsentieren zu können, wird eine Erweiterung in Form des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig. Dieser sichert die Konkurrenzfähigkeit und damit die Zukunft der Fertighausfirma. Um den Kunden bedarfsorientiert beraten und ihm das komplette Angebotsspektrum möglicher Häuser aufzeigen zu können, muss die Erweiterung im unmittelbarem Umfeld des bestehenden Musterhauszentrums liegen. Ein anderer Standort wäre wirtschaftlich nicht tragbar. Eine Alternative zum jetzigen Standort bietet sich demnach nicht.

E.6 Fachgutachten

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und Tagfalter, nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutz-

rechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Oktober 2015 abgeschlossenen Gutachtens werden in verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) näher ausgeführt.

E.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

F „Sturzbergstraße – Erweiterung II“ in Oberrot

F.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Die Neuausweisung „Sturzbergstraße - Erweiterung II“ in Scheuerhalden wird notwendig, um einem hier ansässigen Unternehmen, welches sich im Laufe der Jahre zu einem bedeutenden Fertighaushersteller entwickelt hat, die dringend betriebliche Erweiterungsflächen für eine gewerbliche Nutzung sowie Flächen für den Bau eines Wohnhauses für den Betriebsnachfolgers benötigt. Als geeignete Fläche wird die direkt im Norden an das Betriebsgelände angrenzende Fläche bewertet. Hier befinden sich auch bereits die vorhandenen Wohnhäuser der Betriebseigentümer.

F.2 Planerische Vorgaben

F.2.1 Regionalplanung

Regionalplan
Die Fläche ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als geplante Baufläche ausgewiesen. Sie befindet sich vollumfänglich innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Erholung“. Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung
Die Firma ist stetig gewachsen und benötigt an diesem Standort weitere Fläche. Die in diesem Verfahren vorgesehene Erweiterung ist so geringfügig, dass von einer stärkeren Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen in diesem Raum nicht ausgegangen werden kann.

Um eine landschaftliche Einbindung des Firmengeländes zu verbessern, wird auf eine gute Eingrünung im Norden und Osten der Erweiterungsfläche großen Wert gelegt.

F.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Limpurger Land“, der auch die Gemeinde Oberrot umfasst, wurde von der „Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt und stammt aus dem Jahr 2005.

Der Bereich wird allgemein als „empfindlich“ für das Landschaftsbild sowie als „kulturlandschaftlich“ für die ökologische Wertigkeit beschrieben. Der Pflege- und Erhaltungsaufwand im Kartenblatt Landwirtschaft wird als mittel angegeben. Der Geltungsbereich grenzt zudem an die „Planungseinheit“ der bestehenden Siedlung. Weitere Aussagen lassen sich dem Landschaftsplan nicht entnehmen.

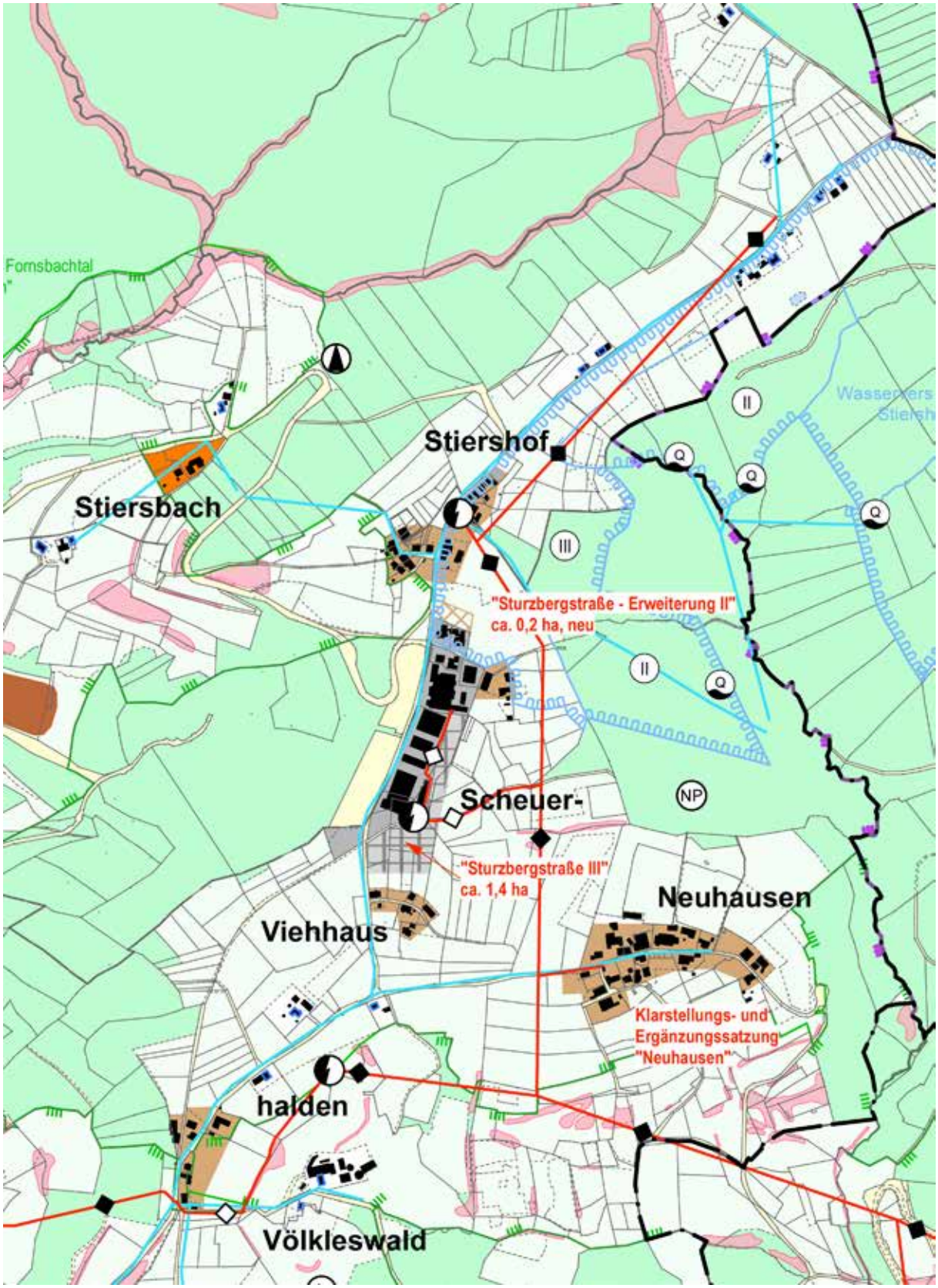


Bild 16: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000

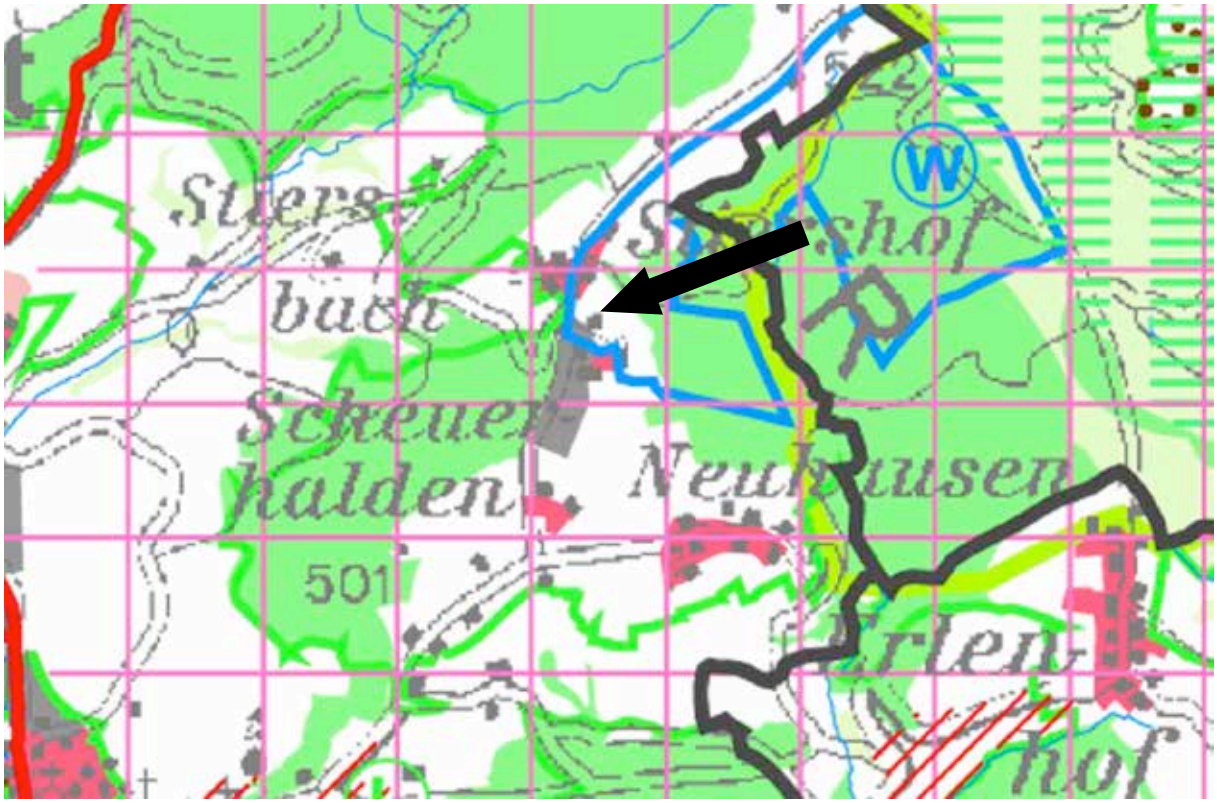


Bild 17: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Oberrot, 1:20.000

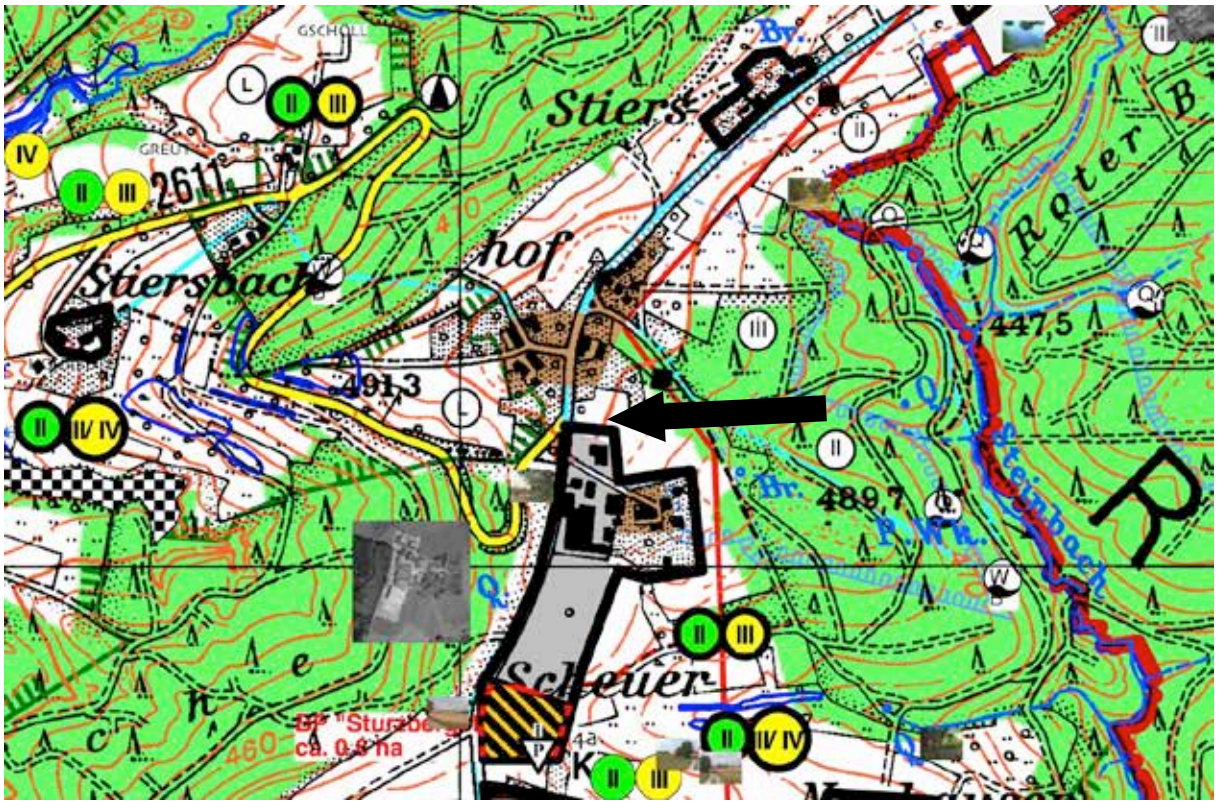


Bild 18: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Oberrot, 1:10.000

F.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	keine Betroffenheit
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	keine Betroffenheit
Geschützte Biotope	keine Betroffenheit
Geschützte Tiere und Pflanzen	keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III (WSG Nr. 127_145)
Überschwemmungsgebiete	keine Betroffenheit
Denkmalschutz	keine Betroffenheit
Immissionsschutz	keine Betroffenheit
Wald, Waldabstandflächen	keine Betroffenheit
Altlasten	keine Betroffenheit

Tabelle 39: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche F, Oberrot)

F.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

F.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*
Tiere und Pflanzen	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*
Boden	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*
Wasser	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*
Klima und Luft	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*
Landschaft	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*
Kultur- und sonstige Sachgüter	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt*

Tabelle 40: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche F, Oberrot)

F.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Bei einem Brand erhöht sich durch das weitere Heranrücken der geplanten Gebäude der Fertighausfirma an die nördlich davon gelegene Bebauung des Weilers „Stiershof“ die Gefahr des Übergreifens von Flammen auf den jeweils anderen Siedlungsteil. Der als Pflanzbindung gesicherte Birnbaum inklusive darin potentiell vorkommende Arten können durch einen Brand innerhalb des Geltungsbereiches selbst gefährdet oder vernichtet werden. Da im Gebiet es Bebauungsplanes keine gefährlichen Stoffe gelagert werden, der nächste Bach ca. 500 Meter entfernt liegt und sich dazwischen Acker- sowie Waldflächen befinden wird die Gefahr, dass verunreinigtes Löschwasser über Bäche und Flüsse weitertransportiert wird, als unwahrscheinlich angesehen.

F.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

F.5 Planungsvarianten

F.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

F.5.2 Prognose für weitere Alternativen

Aufgrund der betrieblichen Organisationsabläufe muss die benötigte Erweiterungsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum heutigen Betriebsgelände liegen. Weitere flächenmäßige Alternativen die dieses Kriterium erfüllen und unmittelbar an das Firmengelände angrenzen wurden im Zuge der vorausgegangenen Erweiterungen bereits umfassend geprüft und verworfen. Ein Erweiterung im nördlichen Bereich erscheint auch aufgrund der hier bereits vorhandenen Wohnhäuser von Betriebsangehörigen räumlich sinnvoll.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten sind aufgrund den rechtlichen Vorgaben durch die angrenzende Kreisstraße außerhalb einer Ortsdurchfahrt (OD) und dem darauf begründeten Erschließungsverbot ausgeschlossen. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist die gewählte Alternative als sinnvoll zu erachten, da die Ackerfläche lediglich einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufweist, der wertvolle Birnbaum dagegen erhalten werden kann und durch die angrenzende Bebauung kein neuer Siedlungsansatz entsteht.

F.6 Fachgutachten

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschimmissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

F.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

GEMEINDE SULZBACH-LAUFEN

7. Inhalt und Ziel des Flächennutzungsplanes

Die Neuausweisung „Sommerhalde, Erweiterung Ost“ in Sulzbach wird benötigt, um Wohnbauflächen in Sulzbach anbieten zu können.
Für die wohnbauliche Eigenentwicklung soll eine neue Wohnbaufläche „Heerstraße – Erweiterung“ aufgenommen werden.

(*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

7.1 Bauflächenbedarfsnachweis

7.1.1 Neuausweisungen

Folgende Fläche wird in diesem Verfahren **neu aufgenommen** (schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
G	„Sommerhalde – Erweiterung West“ in Sulzbach	Wohnbaufläche	0,2	-	-
H	„Sommerhalde – Erweiterung Ost“ in Sulzbach	Wohnbaufläche, Parallelverfahren nach § 13b BauGB	0,9		
I	„Heerstraße - Erweiterung“ in Laufen	Wohnbaufläche	1,1		

Tabelle 41: Neuaufnahmen (Sulzbach-Laufen)

7.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich werden folgende inzwischen in Kraft getretene und aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne der Gemeinde in den Flächennutzungsplan mit einer anderen Darstellung (vollflächig) gekennzeichnet:

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	BP „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, Erw.“ in Sulzbach	Gewerbegebiet in Kraft getreten am 23.10.2014 ca. 6,6 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Auf dem Bergle, 2. Änderung und Erw.“ in Sulzbach	Umwidmung in Wohngebiet mit Erweiterung in Kraft getreten am 13.04.2017 0 % überbaut	1,5	-	-
-	BP „Heerstraße Süd“ in Laufen	bisher im FNP als Wohnbaufläche „Farbhalde VII“ bezeichnet ca. 2,5 ha, 95 % überbaut	0,1	-	-
-	VBP „Spielplatz Kohlwald-Hof“ in Kohlwald	Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Gemeinschaftsgebäude in Kraft getreten am 23.07.2015	-	(0,2)	-

		ca. 0,3 ha, 50 % überbaut			
-	BP „Sondergebiet Feuerwehr“ in Kleinteutschenhof	Sondergebiet in Kraft getreten am 08.10.2015 ca. 0,8 ha, Bebauung in 2021	-	(0,8)	-
-	BP „Sondergebiet Bauhof“ in Kleinteutschenhof	Sondergebiet i. Z. m. „SO Feuerwehr“ in Kraft getreten am 12.03.2020 ca. 0,4 ha, 100 % überbaut	-	-	-

Tabelle 42: Nachrichtliche Übernahmen (Sulzbach-Laufen)

Folgende, seit der letzten Fortschreibung **rechtskräftige Satzungen** werden **nachrichtlich** in den Flächennutzungsplan **übernommen** (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	**Bezeichnung**	**Gegenstand der Ausweisung** **Bemerkungen**	**Fläche in ha** **W**	**M**	**G**
-	Ergänzungssatzung „Eisbachstraße“ in Sulzbach	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 20.03.2014 ca. 0,05 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Aichenrain“ in Aichenrain	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 02.06.2014 ca. 0,2 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	Karstellungs- und Ergänzungssatzung „Krasberg“ in Krasberg	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 21.05.2015 ca. 0,4 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	Ergänzungssatzung „Haslach II“ in Haslach	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 17.12.2015 ca. 0,2 ha, 60 % überbaut	-	0,1	-
-	Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Eisbach“ in Eisbach	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 02.02.2017 ca. 0,2 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	Klarstellung- und Ergänzungssatzung „Rübgarten-Nord“ in Rübgarten	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 01.06.2017 ca. 0,3 ha, 100 % überbaut	-	-	-
-	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kohlwald-West“ in Kohlwald	Dorf-/Mischgebiet in Kraft getreten am 24.05.2018 ca. 0,3 ha, 100 % überbaut	-	-	-

Tabelle 43: Nachrichtliche Übernahmen (Sulzbach-Laufen)

7.1.3 Berichtigungen

Folgende, seit der letzten Fortschreibung rechtskräftige Bebauungspläne wurden nach § 13a BauGB durchgeführt und der Flächennutzungsplan daher berichtigt (vollflächige Darstellung mit Bezeichnung)

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	BP „Oberes Kocherfeld, 1. Änderung“ in Laufen	Umzonierung 0,2 ha Gewerbegebiet in Mischgebiet in Kraft getreten am 17.12.2015 100 % überbaut	-	-	-
-	BP „Gewerbegebiet Kocherwiesen II, 4. Änderung“ in Sulzbach	Umzonierung 0,5 ha Gewerbegebiet in Sondergebiet für Einzelhandel in Kraft getreten am 26.07.2018 ca, 0,5 ha, 100 % überbaut	-	-	-

Tabelle 44: Berichtigungen (Sulzbach-Laufen)

7.1.4 Herausnahmen

Im Zuge der 8. Änderung erfolgen in Sulzbach-Laufen keine Herausnahmen.

7.1.5 Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen

Folgende Flächen sind **bisher schon im Flächennutzungsplan** genehmigt (vollflächig-schraffierte Darstellung mit Bezeichnung):

Nr.	Bezeichnung	Gegenstand der Ausweisung Bemerkungen	Fläche in ha W	 M	 G
-	„Kirchberg-Jägerhaus“ in Sulzbach	Wohnbaufläche	5,0	-	-

Tabelle 45: Bisher im Flächennutzungsplan genehmigte Flächen (Sulzbach-Laufen)

7.1.6 Verfügbare Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich

Im Zuge der 8. Änderung gibt es in Sulzbach-Laufen keine verfügbaren Flächen in Bebauungsplänen oder im Innenbereich.

7.2 Abgleich mit dem ermittelten Flächenbedarf bis 2030

	W	M	G
Flächenausweisung in Sulzbach-Laufen gesamt in ha	**8,8**	**0,1**	**-**
Ermittelter Bedarf gemäß Ziffer 2.5.2 bzw. Ziffer 2.5.3 der Begründung	**3,7**	**-**	**5,0**

Tabelle 46: Abgleich Flächenbedarf (Sulzbach-Laufen)

Bewertung
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

7.3 Innerörtliche Potenzialflächen, Verdichtungsmöglichkeiten

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

7.4 Standortalternativen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

7.5 Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für die konkrete Baufläche ermittelt und bilanziert.

8. Planerische Vorgaben

8.5 Regionalplanung

Regionalplan
Die Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 werden in der Abhandlung zu den jeweiligen Flächen zitiert.

8.6 Bauleitplanung

Landschaftsplan
Es liegt ein Landschaftsplan „Limpurger Land“ aus dem Jahre 2005, der von der Arbeitsgruppe Umwelt – Geiger und Wahl“ erstellt wurde, vor. Die Aussagen des Planes werden in der Abhandlung der Flächen dargelegt.

G „Sommerhalde – Erweiterung West“ in Sulzbach-Laufen

G.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

G.2 Planerische Vorgaben

G.2.1 Regionalplanung

Regionalplan
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

G.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

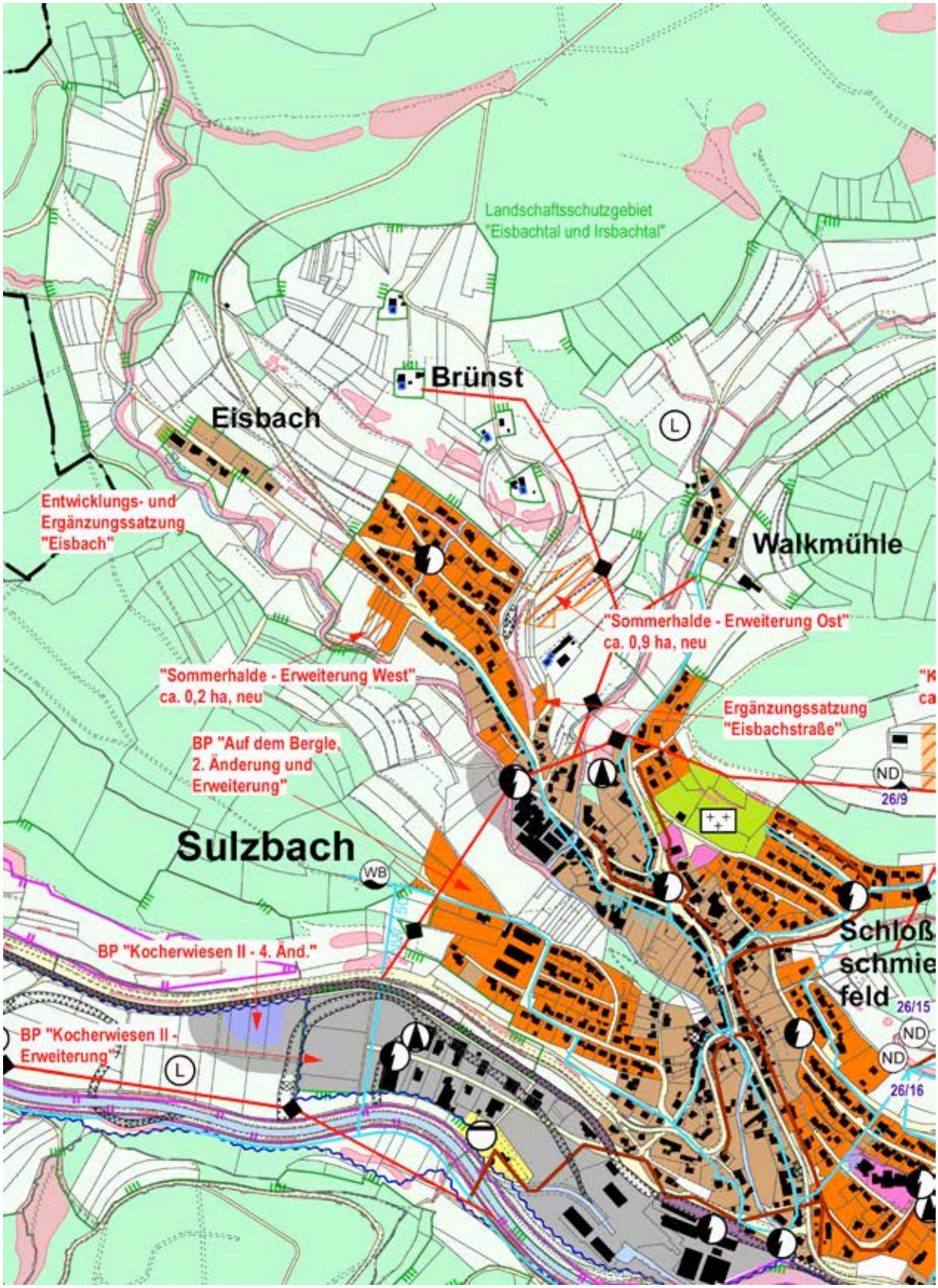


Bild 19: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000



Bild 20: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:20.000

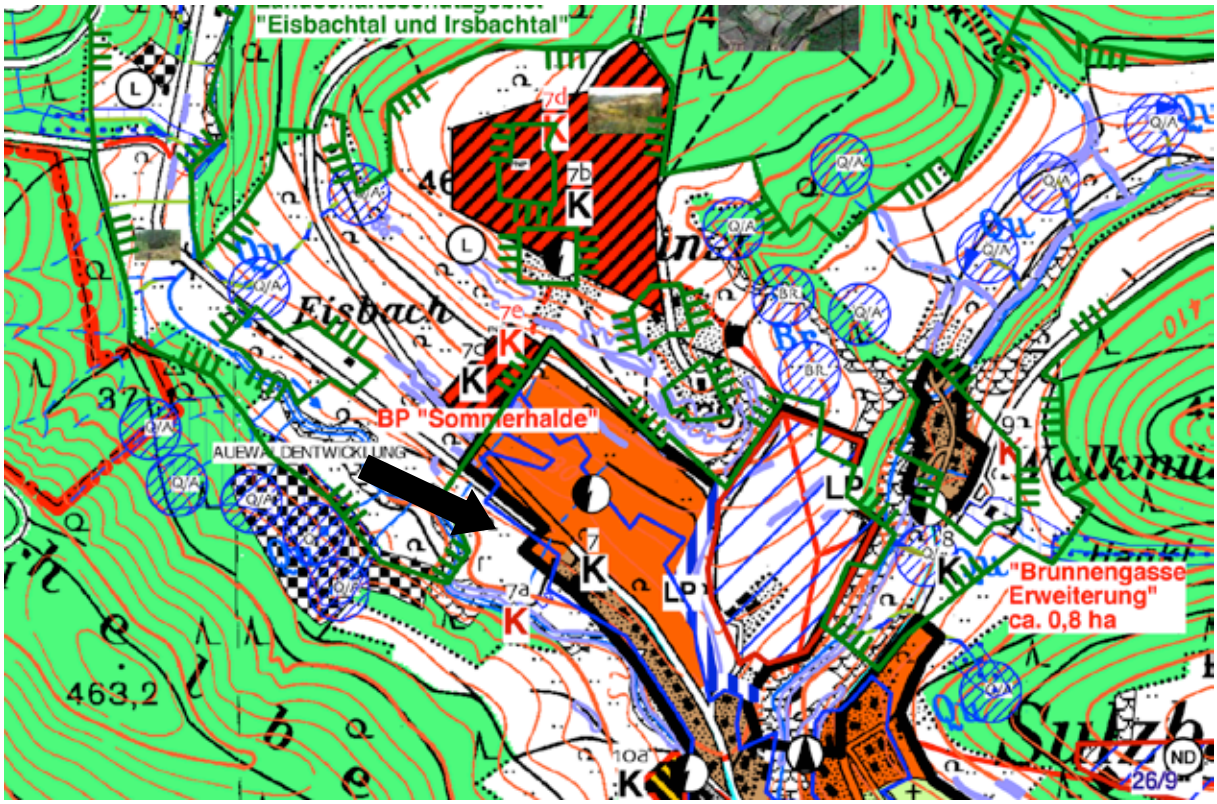


Bild 21: Landschaftsplan "Limpurger Land", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000

G.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Geschützte Biotope	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Geschützte Tiere und Pflanzen	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Wasserschutzgebiete	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Überschwemmungsgebiete	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Denkmalschutz	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Immissionsschutz	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Wald, Waldabstandflächen	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Altlasten	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Tabelle 47: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche G, Sulzbach-Laufen)

G.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

G.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Tiere und Pflanzen	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Boden	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Wasser	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Klima und Luft	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Landschaft	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Kultur- und sonstige Sachgüter	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Tabelle 48: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche G, Sulzbach-Laufen)

G.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

G.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

G.5 Planungsvarianten

G.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

G.5.2 Prognose für weitere Alternativen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

G.6 Fachgutachten

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschimmissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

G.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

H „Sommerhalde – Erweiterung Ost“ in Sulzbach-Laufen

H.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

Es wird in einem parallelen Verfahren ein Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

H.2 Planerische Vorgaben

H.2.1 Regionalplanung

Regionalplan
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

H.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

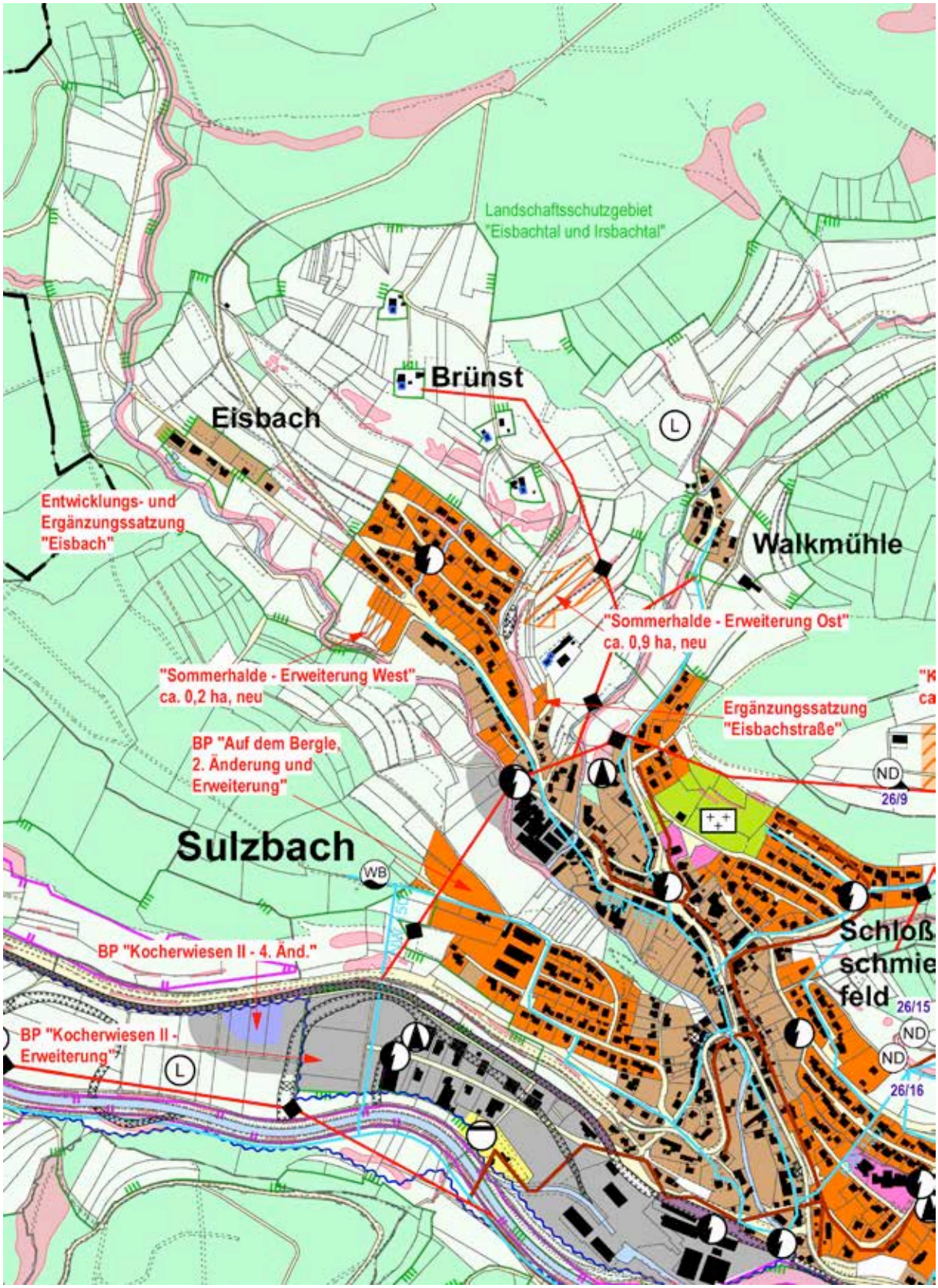


Bild 22: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000



Bild 23: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:20.000

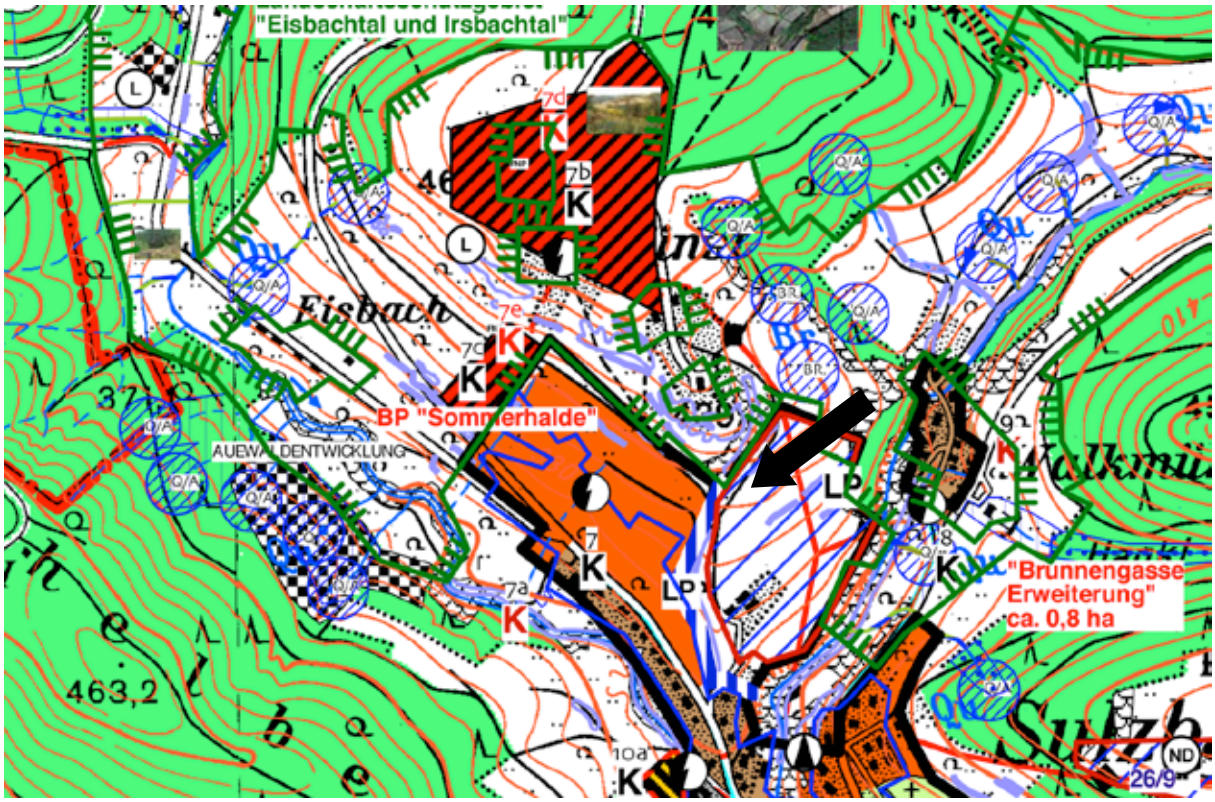


Bild 24: Landschaftsplan "Limpurger Land“, Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000

H.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Geschützte Biotope	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Geschützte Tiere und Pflanzen	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Wasserschutzgebiete	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Überschwemmungsgebiete	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Denkmalschutz	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Immissionsschutz	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Wald, Waldabstandflächen	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Altlasten	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Tabelle 49: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche H, Sulzbach-Laufen)

H.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

H.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Tiere und Pflanzen	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Boden	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Wasser	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Klima und Luft	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Landschaft	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Kultur- und sonstige Sachgüter	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Tabelle 50: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche H, Sulzbach-Laufen)

H.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

H.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

H.5 Planungsvarianten

H.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

H.5.2 Prognose für weitere Alternativen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

H.6 Fachgutachten

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschimmissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

H.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

I „Heerstraße - Erweiterung“ in Sulzbach-Laufen

I.1 Ziel und Zweck der Flächenausweisung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

I.2 Planerische Vorgaben

I.2.1 Regionalplanung

Regionalplan
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

I.2.2 Bauleitplanung

Landschaftsplan
(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

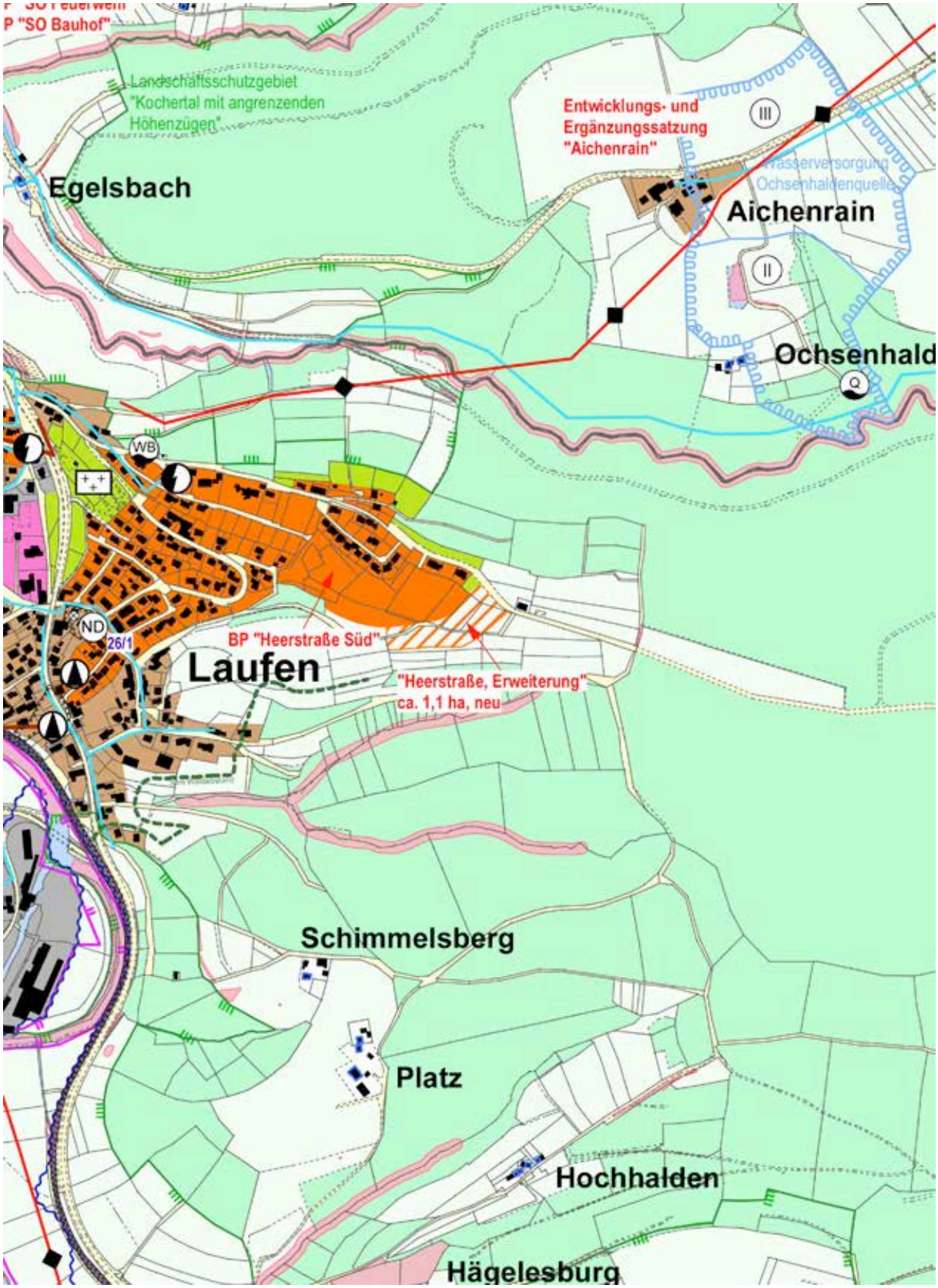


Bild 25: FNP "Limpurger Land, 8. Änderung", Ausschnitt Sulzbach-Laufen, 1:10.000

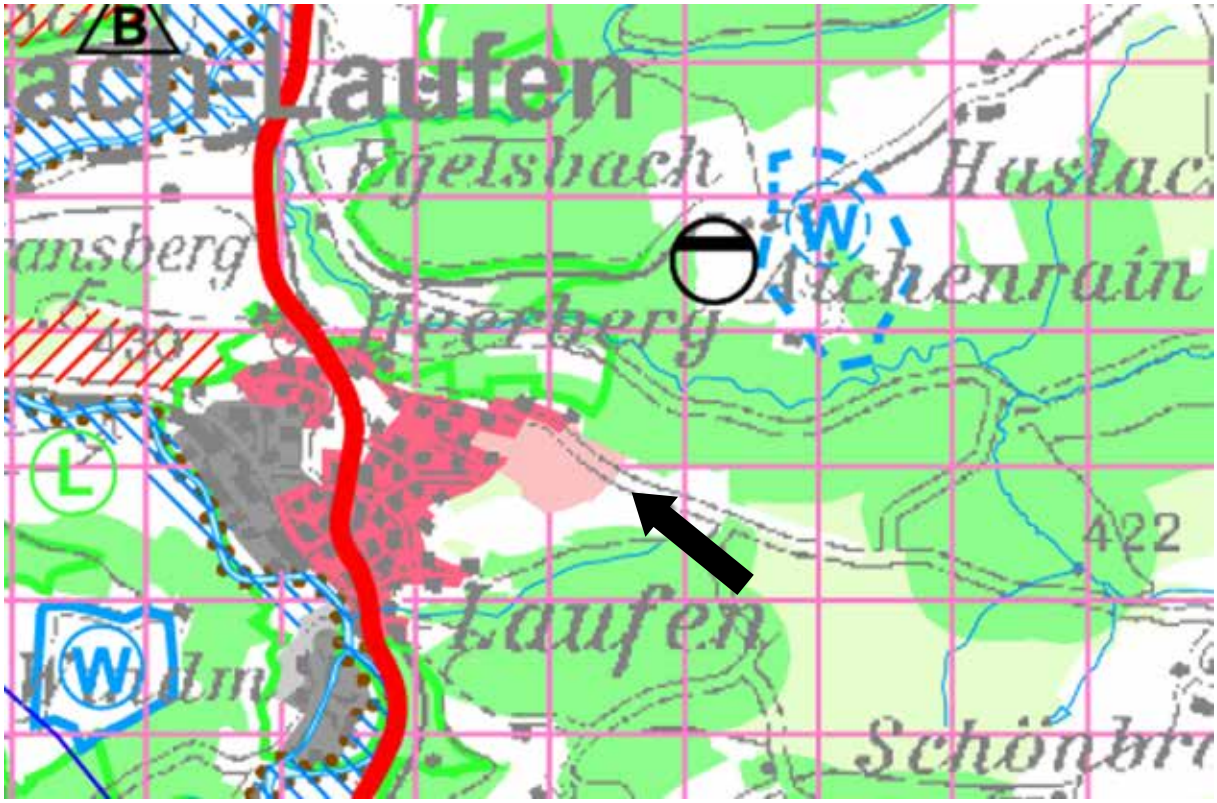


Bild 26: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

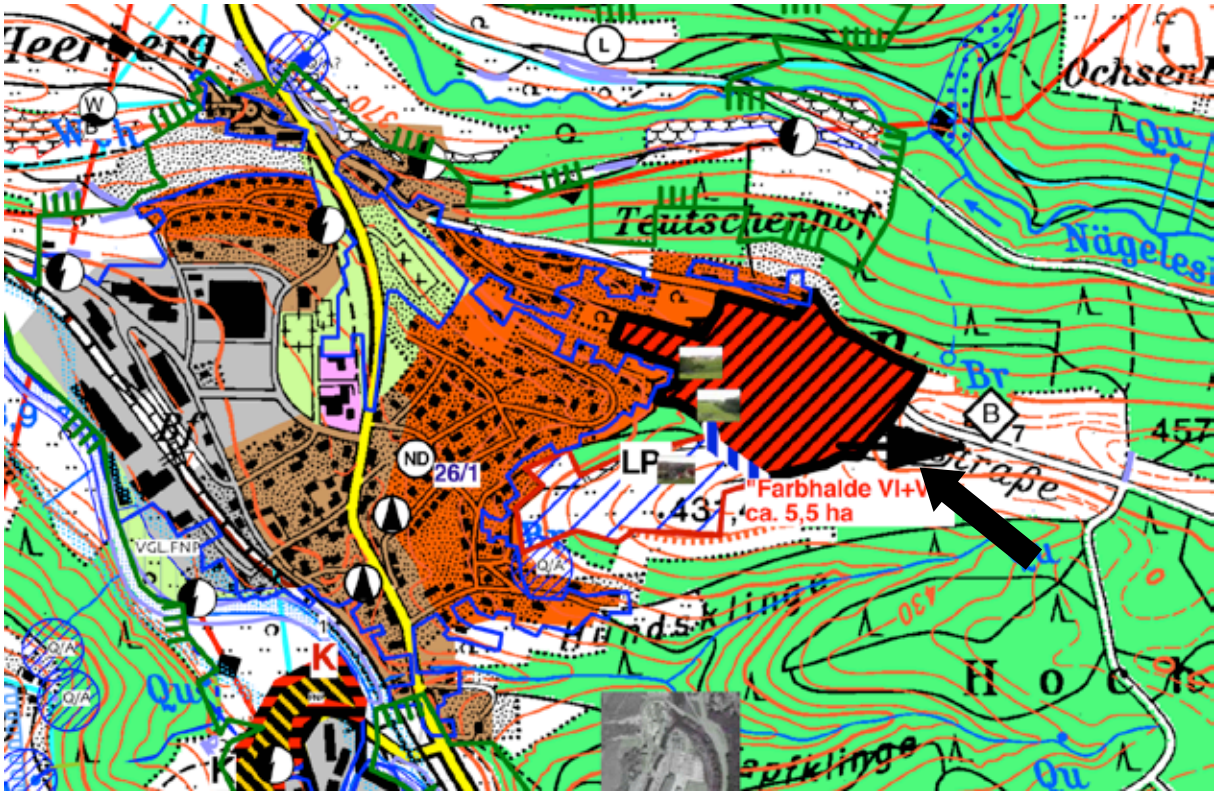


Bild 27: Landschaftsplan "Limpurger Land" 1:10.000

I.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Schutzvorschriften	Betroffenheit direkt/indirekt
Natura 2000-Gebiete/FFH und Vogelschutzgebiete	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie außerhalb FFH-Gebieten	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Geschützte Biotope	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Geschützte Tiere und Pflanzen	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Wasserschutzgebiete	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Überschwemmungsgebiete	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Denkmalschutz	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Immissionsschutz	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Wald, Waldabstandflächen	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Altlasten	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Tabelle 51: Schutzvorschriften und Restriktionen (Fläche I, Sulzbach-Laufen)

I.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen

I.4.1 Bestand und Prognose bei Umsetzung der Planung

Schutzgut	Bestandsanalyse	Bewertung bei Umsetzung der Planung
Mensch	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Tiere und Pflanzen	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Boden	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Wasser	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Klima und Luft	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Landschaft	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
Kultur- und sonstige Sachgüter	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*	*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Tabelle 52: Bestandsanalyse/Prognose der Umweltauswirkungen (Fläche I, Sulzbach-Laufen)

I.4.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

I.4.3 Vorschläge für Maßnahmen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

I.5 Planungsvarianten

I.5.1 Prognose ohne Umsetzung der Planung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

I.5.2 Prognose für weitere Alternativen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

I.6 Fachgutachten

Die Erfordernis von Gutachten zum Beispiel hinsichtlich der Geräuschimmissionen oder eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft.

I.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Vorgaben zum Monitoring werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	05.12.2013
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	.....
Auslegungsbeschluss		am	.....
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis	.....
Feststellungsbeschluss		am	.....
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen ..... (§ 6 Abs. 1 BauGB)		am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Rechtswirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB)		am	.....

AUFGESTELLT

Gaildorf,
den .....

.....
Zimmermann
(Verbandsvorsitzender)

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Flächennutzungsplanes durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gaildorf,
den .....

.....
Zimmermann
(Verbandsvorsitzender)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 11.12.2020

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Feststellungsbeschluss ergänzt)